

NUPS BILTEN

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije



03/04/2017

2017 - Q1



NUPS INFO



Informišite se

2017 – Q1

Contents

| | |
|--|----|
| RETROSPEKTIVA 2016 - Investicije u oblasti NEKRETNINA (stambeni i poslovni prostor) koje su izazvale najveće interesovanje korisnika eKapije | 4 |
| Delta Holding u 2017. planira 66 milijardi dinara prihoda - Niču novi hoteli i tržni centri, agrar čeka 40 mil EUR investicija..... | 9 |
| Povećanje ponude novih stanova u Beogradu tokom 2017. - Cena od 1.225 EUR do 3.000 EUR po kvadratu | 11 |
| Za kvadrat oduzetog zemljišta za železničku obilaznicu oko Niša do 5.000 dinara - Cenu određuju Poreska uprava i nadležni sudovi | 13 |
| Razvršje gradi četiri stambene zgrade, tržni centar i hotel u Podgorici..... | 14 |
| Porez na imovinu u Beogradu veći za 2% - Rok za plaćanje prve rate ipak 14. Februar | 16 |
| Objavljena prodaja fabrike Banini u Kikindi - Početna cena proizvođača konditora 1,86 milijardi dinara | 18 |
| Podgorički Normal Company širi poslovanje na crnogorsko primorje - Počinje gradnja luksuznih stanova u Tivtu..... | 19 |
| Dve decenije saradnje sa građanima i privredom - Agencija Beoagent posreduje u prodaji i izdavanju stanova, proizvodnih hala, maloprodajnih lokala i zemljišta | 22 |
| Udeo građevine u BDP-u Srbije povećati na najmanje 7% - Cilj države plasman među prvih 20 zemalja na Doing business listi | 24 |
| Za PKB zainteresovani kupci iz Kine, Singapura, Velike Britanije - Pisma ipak poslali i Matijević i Kostić, ali odvojeno..... | 25 |
| Planska dokumentacija preduslov za ulaganje investitora - Beograd od 2014. do 2016. usvojio 150 planova detaljne regulacije | 27 |
| RGZ unapredio sistem procene prosečne cene nekretnina - Objavljivanje izveštaja dva puta godišnje..... | 29 |
| Prodat najskuplji stan u Srbiji, evo za koliko | 30 |
| Cene stanova padaju: Evo koliko košta m2 u Srbiji..... | 31 |
| Lakše ćemo kupovati stanove - novi sistem cena | 32 |
| Višegodišnji pad prodaje nekretnina nastavljen i u 2016. godini - Potražnja za luksuznim stanovima i dalje raste..... | 33 |
| Četiri firme zainteresovane za procenu imovine Žitoprodukta | 35 |
| Garaža u centru Novog Sada imaće 350 mesta - U planu i rušenje postojećih zgrada i gradnja novih | 37 |
| Evo ko je pazario Diposove vile - Među kupcima nekretnina Goran Đoković, Kodeks sistem, Stop logistics..... | 39 |
| Stručni ispit za prodavce nekretnina u aprilu - U Srbiji trenutno 2.215 licenciranih agenata | 41 |



| | |
|---|----|
| China Road and Bridge Corporation gradi industrijski park u Srbiji - Prvi rezultati do kraja 2017. godine..... | 42 |
| Old Royal Sistem pruža kompletnu uslugu u prometu i zakupu nekretnina - U narednom periodu očekivan rast ponude, tražnje i blago povećanje cena | 43 |
| Druga IKEA robna kuća u Beogradu biće izgrađena uz novosadski autoput? | 46 |
| Na Halkidikiju garsonjera i za 10.000 EUR - Oko dve stotine žitelja Srbije godišnje kupi nekretninu u Grčkoj | 47 |
| Niko neće stan u siromašnim gradovima Srbije - Najjeftiniji kvadrat u Bačkom Petrovcu 117 EUR..... | 49 |
| Nova prodaja imovine Koncerna Farmakoma MB - Na doboš otišle poslovne zgrade, građevinsko i poljoprivredno zemljište | 51 |
| Zepter platio 179,2 miliona dinara za hotel Zvezda u Vrnjačkoj Banji | 52 |
| Treća prodaja imovine fabrike konditora Wundera iz Niša - Na dobošu proizvodna hala, vozila... .. | 53 |
| U Srbiji niko ne zna koliko je prodato nekretnina - Novi zakon o prometu nepokretnostima rešava problem | 54 |
| Kraljevo dobija novo stambeno naselje vredno 8 mil EUR - Do proleća tender za izvođače radova..... | 56 |
| Na prodaju građevinsko zemljište u Bloku 63 u Novom Beogradu - Početna cena 513 miliona dinara | 57 |
| Nova prodaja imovine konfekcije Beko - Na dobošu i zgrade fabrika u Leskovcu i Kovinu | 58 |
| Trudbenik ponovo oglasio prodaju imovine - U ponudi zgrade, samački hotel, poslovni objekat... .. | 59 |
| U mnogim opštinama u Srbiji potpuno zamrlo tržište nekretnina - Niko ne kupuje stanove i kuće u Bojniku, Crnoj Travi, Svrljigu..... | 60 |
| Sudski veštaci traže izmene Zakona o proceniteljima..... | 61 |
| Velika potražnja kuća u okolini Beograda - Vikendice i za 5.000 EUR..... | 63 |
| Izdavanje garaža siguran biznis - Cena u Beogradu od 50 do 100 EUR mesečno | 65 |
| Novi projekti, analiza tržišta, građevinski materijali - Tematski bilten Nekretnine u Srbiji stiže 4. aprila | 67 |

RETROSPEKTIVA 2016 - Investicije u oblasti NEKRETNINA (stambeni i poslovni prostor) koje su izazvale najveće interesovanje korisnika eKapije

Utorak, 17. 01. 2017. | 15:52 | Izvor: eKapija



Investicioni tim eKapije uradio je analizu i formirao rang listu investicija i investicionih ideja koje su izazvale najveće interesovanje/čitanost naših korisnika u 2016. godini. Rezultati su veoma interesantni, neki očekivani, mada ima i dosta iznenađenja, tako da smo upravo zbog toga odlučili da ove informacije podelimo sa vama.

Predstavljamo vam najzanimljivije projekte u kategoriji **NEKRETNINE (stambeni i poslovni prostor)**.

Najjači utisak koji, već na prvi pogled, ostavlja naša lista, jeste da je celokupna godina protekla u znaku Beograda. Iako raduje činjenica da se u prestonici radilo i gradilo, nema sumnje da bi bilo bolje kada bi se ova oblast ravnomernije razvijala i kada bi nam iz svih krajeva zemlje stizale velike najave. Nadamo se da će nam 2017. doneti više dobrih i interesantnih priča iz cele Srbije, jer je na listi "najsajnijih 22" iz 2016, svega četiri projekta van Beograda.

Iako to nije tema ove retrospektive, ne možemo da ne primetimo da Beograd konstantno raste "u visinu", a stižu i najave da će se u budućnosti ovakav trend nastaviti. No, iako ne boderi lepo izgledaju, ako ih ne bude pratila adekvatna saobraćajna regulacija, šire ulice i više traka za vozila (što zasad baš i nije slučaj), čekaju nas sve veće gužve i glavobolje u saobraćaju. Tako se može desiti da nam se ponovi slika sa Voždovca, gde se broj stanovnika izgradnjom Stepe Stepanovića značajno povećao, dok su

kapaciteti saobraćajnica ostali isti. Nadamo se da neki novi stanovnici novih višespratnica u prestonici neće mučiti muku da priđu svojim zgradama.

Uz stare znance, kao što su Beograd na vodi, Airport City i zgrada BIGZ-a koja očekuje kupca, pažnju naših čitalaca ove godine privukli su i neki novi igrači: Zelena avenija u Zemunu, Finvestov objekat na Banovom brdu, Xenonova pametna zgrada u Vojislava Ilića... Prve konkretne najave stigle su iz veoma zanimljivih Zemunskih kapija (naselje na mestu kasarne Aleksa Dudić), poslovni centar Navigator je primio zakupce, izgradnja Siriusa se bliži kraju...

A evo i liste!



Beograd na vodi već tri godine zaredom zauzima prvu poziciju na listi najčitanijih priča o nekretninama

"Zlatnu trojku" po treći put **predvodi** [Beograd na vodi](#). Poslednje informacije su da građevinci vredno rade na novom neboderu BW Vista, a Belgrade Waterfront je već oglosio prodaju stanova. U objektu visokom 82 metra sa 23 sprata biće 228 stanova. Uz dvosobne, trosobne i četvorosobne, prvi put u ponudi Belgrade Waterfronta nalaze se i studio apartmani...

Na **drugom mestu** je Airport City odakle takođe stižu ambiciozne najave. Izraelski investitori objavili su krajem prošle godine da je u planu gradnja dva identična tornja od 80.000 kvadrata koji bi trebalo da postanu simbol biznis parka ali i celog Novog Beograda. [Poslovni park trebalo bi da se proširi na ukupno 230.000 m²](#).

Treću poziciju zauzela je priča o uređenju Bloka 18, odnosno o planiranom izgledu atraktivne novobeogradske lokacije. Područje preko puta Beograda na vodi - između Starog savskog mosta i Gazele, bilo je predmet urbanističko-arhitektonskog konkursa. [Pobedničko rešenje \(autora Vanja Panić, Marko Vesković i Aleksandar Knežević\) predviđa poslovne apartmane, hotel na priobalju, obdanište, dom zdravlja, školu, studentski kampus, hotel, operu, stambene blokove...](#) Na osnovu ovog idejnog rešenja,

biće izrađen plan detaljne regulacije, a kako će se odvijati dalje aktivnosti i koliko je priča realna, ostaje da se vidi...

Do **četvrte pozicije** stigao je [stambeno-poslovni kompleks Central Garden](#). Ovaj nesvakidašnji gradski kvart, koji će u jednom spojiti stanovanje i poslovanje, kraseće osam stambenih zgrada u okviru kondominijuma sa privatnim parkom, kao i moderna poslovna kula - novi simbol poslovanja u centru Beograda. Central Garden bi trebalo da bude kompletno završen do kraja 2018. godine! Investitori su kompanije AFI Europe i Shikun & Binui Group, dok je konsultantska kuća CBRE Srbija ekskluzivni zastupnik prodaje stanova.



Buduća prestonička oaza - Central Garden, trebalo bi da bude kompletno završen do kraja 2018. godine

Petu poziciju zauzeo je [PMC Inženjering - stambeno poslovni kompleks u Bloku 32, na parceli koja se graniči Bulevarom Zorana Đinđića i Novom 1](#). Reč je o kompleksu ukupne bruto građevinske površine oko 36.700 m², sa velikom podzemnom garažom.

Gradonačelnik Beograda Siniša Mali na samom kraju godine najavio je rasplet za zgradu BIGZ-a, koja se našla na **šestom mestu** naše liste. Mali je rekao da je Soravia grupa poslala pismo o zainteresovanosti, a kompletna transakcija trebalo bi da bude zatvorena do kraja prvog kvartala ove godine. [BIGZ bi, prema najavama gradonačelnika trebalo da postane multifunkcionalni centar za manifestacije, izložbe i kulturne događaje, te da zajedno sa hotelom Radison Blu hotelom, Beogradom na vodi i zgradom starog saveznog MUP-a, kreira jedan potpuno drugačiji izgled ovog dela prestonice](#). Više o ovom projektu, uskoro na eKapiji!

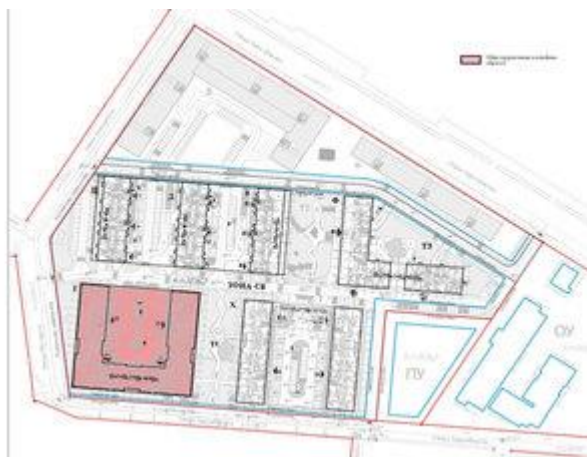
[GTC FortyOne, kompleks čija je ukupna vrednost čak 50 mil EUR, trebalo bi da u toku ove godine bude kompletno završen](#). Reč je o investiciji kompanije GTC, koja se na našoj listi nalazi na **sedmoj poziciji**. FortyOne je baziran na najvišim internacionalnim standardima zelene gradnje i posedovaće

GOLD LEED sertifikat koji dodeljuje "US Green Building Council". Sam dizajn je zamišljen da obezbedi prijatno okruženje za rad i atraktivnu mikro lokaciju...

Osmo mesto pripalo je [kompaniji Finvest koja nedomak Ade i Košutnjaka gradi novu stambenu oazu - sedmospratnicu u Zrmanjskoj ulici](#). Objekat će imati dve podzemne etaže, suteren, prizemlje, šest spratova i potkrovlje, odnosno ukupno 49 stanova. Stanari će moći da uživaju i u nesvakidašnjem panoramskom pogledu – sa jedne strane na Hipodrom, Most na Adi i grad, a sa druge na Banovo brdo i Košutnjak. Kako je projekat potpisao nagrađivani Autorski atelje Spajić, nema sumnje da će objekat pleniti izgledom...

Prvi projekat van Beograda našao se tek na **devetoj poziciji**. [Čuvena kompanija Galens invest u Novom Sadu, u Ulici narodnih heroja gradi ekskluzivni stambeno-poslovni kompleks, gde bi prvi stanari trebalo da se usele krajem naredne godine](#).

Kompanija Montex MK-DK-Invest nadomak reke pripremila je [Zelenu aveniju, stambeno-poslovni kompleks koji spaja "dva sveta" - šarmantni Zemun i moderno poslovno jezgro Novog Beograda](#). Nakon završetka izgradnje i prodaje lamele 1, nastavljena je gradnja. Kako saznajemo u Zelenoj aveniji, u preostalim lamelama još ima stanova, a cena je 1.750 EUR za kvadrat (sa PDV-om), dok su potkrovlja nešto jeftinija - 1.690 EUR (sa PDV-om). Rok za useljenje je mart 2018. Zelena avenija je na **desetom mestu** eKapijine liste.



Kompleks Zemunske kapije prostiraće se na oko 6 hektara

[U luksuznoj pametnoj zgradi Xenon \(kojoj je pripalo 11. mesto\) na uglu Vojislava Ilića i Stanislava Sremčevića u Beogradu](#), gde je cena kvadrata od 2.500 EUR, već je prodat veliki broj stanova. Budući stanari mogu preko telefona da upravljaju gotovo svim uređajima u stanu, a zanimljivo je da je na krovu postavljena i meteorološka stanica. Objekat ima specifičan sistem grejanja i hlađenja, kroz zidove i podove.

Mesto na listi (**12. pozicija**) najzanimljivijih prošlogodišnjih investicija u oblasti nekretnina pripalo je i kompaniji [Aleksandar gradnja, odnosno projektu u Južnom Bulevaru na Vračaru](#).

Sledi [naselje na mestu nekadašnje kasarne Aleksa Dundić u Zemunu, koje je konačno dobilo prve obrise i naziv - Zemunske kapije](#). Građevinska direkcija Srbije traži izvođače, a ovde bi trebalo da bude oko 1.700 stanova, uz kafiće, radnje i restorane, na centralnom trgu. Komplex (koji je zauzeo **13. mesto**) će se prostirati na površini od oko 6 hektara, u bloku formiranom ulicama Cara Dušana, Zadužbinskom i Šumadijskom.

Četrnaestica je rezervisana za energetske efikasno naselje na padinama [Fruške gore - kompleks "Solarna dolina"](#). Stanovnici tog naselja (osim što će ostvarivati velike uštede) moći će da uzgajaju biobašte, uživaju u svojim zelenim krovovima, kao i dodatnim sadržajima, kombinujući savremen način života sa pogodnostima lokacije van centra grada.

Energoprojektov "povratak u Višnjicu", odnosno [poslovno-stambeni kompleks Sunnyville sa 235 stanova i 12 lokalaja](#) na **15. mestu**, a prati ga priča o projektu Novi Niš, odnosno naselju na mestu kasarne Bubanjkih heroja. Kamen temeljac za naselje na mestu Bubanjkih heroja (**16. pozicija**) postavljen je proleto, a useljenja se očekuju u 2018.



Navigator, u Bloku 43

Blok 43, novobeogradska nova biznis zona, je na **17. poziciji**. [Tu su dva velika investitora](#), koji su ponovo privukli pažnju čitalaca. Gradnja poslovne zgrade [Navigator Business Center](#), investitora MPC Properties, završena je i prvi zakupci su se uselili. Na drugom kraju ulice, punom parom se zida [Sirius centar](#), investitora Erste Group Immorent Serbia.

Listu nastavlja još jedna novobeogradska "poslovno ostrvo" - [biznis zgrada u kompleksu A Blok \(od oko 39.000 m²\)](#) na **18. poziciji**. Kako kažu u Deka inženjeringu, korisnicima će biti obezbeđeni najbolji uslovi za rad, zahvaljujući "zelenoj gradnji i dopunskim sadržajima".

Još jedna investicija MPC Properties zaintrigirala je naše čitaoce - kula bliznakinja nekadašnjeg CK, na Ušću. [Najavljeno je da bi izgradnja tog objekta \(o kome je eKapija pisala prvi put pre skoro deset godina\), trebalo da bude pokrenuta ove godine.](#) Kula "bliznakinja" je na **19. mestu**.

Listu zatvaraju ideje iz blokova 25 i 26 ([nova planska dokumentacija, za područje o kome se priča već skoro deceniju, predviđa kule i naselje](#)) - **20. mesto**, kao i dve investicije iz Vojvodine - naselje [Most II u Rumi](#) (**21. mesto**) i [luksuzni Parkville u Temerinu](#) (**22. mesto**).

Pogledajte kompletnu rang listu investicija u kategoriji [NEKRETNINE \(stambeni i poslovni prostor\)](#) i uporedite koliko se ona slaže sa nekim Vašim razmišljanjima, ocenama i procenama.

Delta Holding u 2017. planira 66 milijardi dinara prihoda - Niču novi hoteli i tržni centri, agrar čeka 40 mil EUR investicija...

Sreda, 18. 01. 2017. | 14:06 | Izvor: eKapija



Budući izgled hotela InterContinental u Ljubljani

Kompanija Delta Holding proglasila je 2017. Godinom inovacija i najavila ozbiljne planove u svim sektorima u kojima posluje. Kako je rečeno na današnjem predstavljanju rezultata kompanije i planovima za 2017. godinu, [već u prvom kvartalu počće izgradnja tržnog centra Delta City u Banjaluci](#),

dok je za drugi kvartal ove godine predviđeno da konačno otpočnu radovi na izgradnji beogradskog Delta Planeta. U septembru 2017, očekuje se i otvaranje hotela InterContinental u Ljubljani.

Delta Holding je u 2016. ostvario ukupan prihod od 49,47 milijardi dinara, dok je profit pre oporezivanja (EBITDA) iznosio 4,4 milijarde. Najveći udeo u prihodu imali su Delta Agrar (54%) i Delta DMD (29%), a u budžet države Delta je u 2016. uplatila 10,16 milijardi dinara.

Kako dodaju u kompaniji, očekivanja za 2017. su da u svemu nadmaše prethodnu godinu, tako da se očekuje čak 33% rasta prihoda i 42% dobiti. Prihod bi trebalo da bude na nivou od 66 milijardi dinara, a EBITDA 6,2 milijarde.

Fokus na hotelima i kongresnom turizmu

U hotelskom biznisu najznačajniju investiciju kompanije od gotovo 50 mil EUR predstavlja izgradnja [hotela InterContinental u Ljubljani](#) čije se otvaranje planira za septembar 2017. Kako je izjavio Živorad Vasić, potpredsednik Delta Holdinga, taj hotel će na svojih 20 spratova iznad zemlje, imati 165 soba, veliki bazen na 19. spratu sa pogledom na grad, kao i restoran sa Michelin zvezdicom na poslednjem nivou.

Kompanija u planu ima i otvaranje hotela InterContinental u Beogradu i [Zagrebu](#), kao i širenje brenda Crowne Plaza u Skoplju i drugom gradovima regiona. Beogradski hotel Crowne Plaza, inače, zabeležio je gotovo 100.000 noćenja u 2016, uz popunjenost soba od oko 63% i prihod od skoro 12 mil EUR.

Deltinim hotelima pridružili su se tokom 2016. i [hotel Holiday Inn i Belexpo centar](#) na Novom Beogradu. Vasić je najavio rekonstrukciju dela tog hotela i Belexpo centra za koji kaže da će biti pretvoren u pravi multifunkcionalan objekat u kom će moći da budu organizovani najrazličitiji događaji.



Delta Planet

Kongresni turizam je posebno interesantan za kompaniju koja je jedan od dva učesnika zainteresovana za partnerstvo sa Gradom Beogradom u [rekonstrukciji Sava Centra](#). Međutim, kako je rekao Vasić, u toj kompaniji još uvek nisu odlučili da li će nastaviti sa učešćem na tom tenderu zbog produženja rokova i

iznenadnog pojavljivanja drugog konkurenta, konzorcijuma Aerodroma Nikola Tesla, Beogradskog sajma I Energoprojekta.

Iako su, dodaje Vasić, u Sava Centar spremni da ulože 25-30 mil EUR, postoji mogućnost da se Delta opredeli za samostalnu investiciju u gradnju svog kongresnog centra ili dodatno prilagođavanje Belexpo centra.

Gradnja tržnog centra Delta Planet konačno na vidiku

Tržni centri su još jedan od sektora u kojima Delta ima ozbiljne planove nakon što su u protekloj godini [prodati objekti Delta City](#) u Beogradu i Podgorici. Dve najveće planirane investicije kompanije Delta Real Estate su šoping centri Delta Planet u Beogradu, vredan 200 mil EUR, i Delta City u Banjaluci, vredan 70 mil EUR. Novi šoping mol u Beogradu imaće oko 200.000 kvadratnih metara i obezbediće više od 4.000 radnih mesta. Kako kažu u ovoj kompaniji, trenutno kompanija završava projekat i uskoro se očekuje podnošenje zahteva za lokacijsku dozvolu. Ukoliko sve bude prema sadašnjim planovima, gradnja najvećeg tržnog centra u regionu mogla bi da počne već u drugom kvartalu ove godine.

Povećanje ponude novih stanova u Beogradu tokom 2017. - Cena od 1.225 EUR do 3.000 EUR po kvadratu

Sreda, 01. 02. 2017. | 12:57 | Izvor: eKapija



Prema novom Izveštaju o trendovima na stambenom tržištu kompanije LeRoy Realty Consultants, primetna su pozitivna kretanja u ovom segmentu tržišta nepokretnosti. Rekordno niske kamatne stope i privredni rast, zabeležen tokom prethodnih 7 kvartala, pozitivno su uticali na tražnju, kao i ponovno oživljavanje investicione aktivnosti u oblasti stanogradnje.

Kako je navedeno, smanjenje ponude novih stanova tokom 2015. rezultiralo je boljom dinamikom prodaje stambenih jedinica u sklopu najuspešnijih stambenih kompleksa u 2016. godini. Navedene okolnosti su podstakle investitore i stvorile osnov za nova ulaganja, počev od druge polovine 2015.

Imajući u vidu ponudu, u 2015. je izgrađeno svega 3.596 novih stanova u gradskoj zoni Beograda, što je smanjenje od 16,6% u odnosu na prethodnu godinu i najslabiji rezultat od 2004. Najveća građevinska aktivnost je zabeležena na Novom Beogradu i Vračaru, gde je izgrađeno 4,7 novih stanova na 1.000 stanovnika, što je skoro dvostruko više od gradskog proseka od 2,4 novoizgrađena stana na 1.000 stanovnika i što ukazuje da su ovo i dalje najatraktivniji delovi grada za kupce novih stanova.

Ubrzani tempo razvoja novih stambenih kompleksa u Beogradu je nastavljen tokom cele 2016. u skoro svim delovima grada, a sadašnji obim stambene izgradnje će dati vidljive efekte tokom 2017, kada se očekuje povećanje ponude novih stanova na tržištu. Najveći deo ove ponude će biti izgrađen na području opštine Novi Beograd, kao i u opštinama Zvezdara i Voždova, dodaje se u izveštaju.

Struktura prodaje stanova po opštinama u 2016



Izvor: LeRoy

- Cene stanova su se stabilizovale u većini beogradskih opština i očekujemo da će ostati uglavnom nepromenjene i u 2017. Prosečna cena stanova na teritoriji gradskih opština iznosi 1.225 EUR/m². Tražene cene za nove stanove više srednje klase zavise od mikro lokacije i u rangu su od 1.700 do 2.000 EUR/m², dok su cene starijih stanova u proseku od 1.000 do 1.250 EUR/m². Cene stanova višeg kvaliteta na prestižnim lokacijama su u rangu od 2.100 do 2.400 EUR/m², dok je ponuda najluksuznijih stambenih jedinica relativno ograničena, a njihove cene su u rasponu od 2.800 do 3.000 EUR/m² - navodi se u izveštaju LeRoy-a i dodaje:

- Uprkos pozitivnim trendovima, kako na strani ponude tako i na strani tražnje, ne očekujemo značajnije promene cena ili veće potrebe na tržištu u narednom periodu. Finansiranje i njegova dostupnost je od izuzetne važnosti za očuvanje stabilnosti tržišta i omogućavanje rasta, tako da sve eventualne promene u ovom segmentu mogu dosta uticati na tržišnu aktivnost. Najavljena ponuda novih stambenih jedinica bi trebalo da bude uspešno apsorbovana sa strane tržišta, ukoliko se sadašnji trendovi nastave.

Za kvadrat oduzetog zemljišta za železničku obilaznicu oko Niša do 5.000 dinara - Cenu određuju Poreska uprava i nadležni sudovi

Sreda, 08. 02. 2017. | 19:23 | Izvor: [N1](#)



Eksproprijacija zemljišta na trasi na kojoj će biti građena železnička obilaznica oko Niša [započćeće na jesen](#), a vlasnici zemljišta dobiće za kvadrat između 300 i 5.000 dinara, rekao je koordinator Radne grupe Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Ljubivoje Slavković.

Slavković kaže da će za zemljište biti isplaćivana cena koje priznaju republička Poreska uprava i nadležni sudovi.

- Cena zavisi od toga u kojoj se gradskoj zoni zemljište nalazi i da li je reč o poljoprivrednom zemljištu ili ne - rekao je Slavković i dodao da je Vlada Srbije spremna da za eksproprijaciju zemljišta utroši maksimalno 14 mil EUR i ova sredstva već su obezbeđena u republičkom budžetu.

- Grad Niš izdvojio je 15 miliona dinara za izradu projekta preparcelacije zemljišta na trasi kojom prolazi obilaznica, ali i za druge administrativne poslove koji biti rađeni prilikom imovinske pripreme zemljišta - naglasio je Slavković.

Vlada Srbije već je donela Odluku o proglašenju javnog interesa, tako da će graditelji obilaznice moći da uđu u privatne posede i u slučaju da vlasnici poseda vode sudski spor sa državom oko visine isplaćene naknade za eksproprijaciju, podseća Slavković.

Eksproprijacija zemljišta bi, prema njegovim rečima, trebalo da bude završena krajem 2018. godine, da bi se odmah potom krenulo i u gradnju obilaznice.

Razvršje gradi četiri stambene zgrade, tržni centar i hotel u Podgorici

Petak, 10. 02. 2017. | 12:15 | Izvor: [Dan](#)



Na mestu nekadašnjeg preduzeća Servisimport u Ulici 4. jula u Podgorici uskoro bi trebalo da počne izgradnja četiri stambene zgrade, a kasnije hotela i šoping centra.

Investitor je podgorička kompanija Razvršje. Prema rečima Saše Lekovića, vlasnika Razvršja, kompleks će biti urađen na parceli od 900.000 kvadrata, a u toku su pripremni radovi.

- Pripremne radove smo počeli, a to podrazumijeva čišćenje lokacije i ograđivanje. Na tom prostoru radićemo četiri zgrade, tržni centar i hotel. Zgrade će imati poslovne prostore u prizemlju, četiri sprata i mansardu i sve to oko 16.000 kvadrata stambenog i poslovnog prostora - dodao je on.

- Sa izgradnjom šoping centra nećemo početi ni za 2-3 godine, jer ćemo u prvom bloku raditi zgrade - kaže Leković i navodi da će tržni centar biti veličine 120.000 kvadrata, a hotel 200.000 kvadrata.

On je istakao da je vrednost investicije velika i da je šoping centar kakav planiraju da grade potreban Podgorici.

- Mi smo prepoznatljiviji po kvalitetu i mislim da ćemo ponuditi nešto jako kvalitetno građanima. Takođe, radićemo i parkinge, imaćemo veliki broj parking mesta i podzemnih garaža. Nećemo zaboraviti na zelenilo,

tako da će biti puno zelenih površina. Uradićemo park za najmlađe, jer ne želimo ni njih da zaboravimo kada budemo radili ovaj kompleks - kazao je Leković.

Porez na imovinu u Beogradu veći za 2% - Rok za plaćanje prve rate ipak 14. Februar

Ponedjeljak, 13. 02. 2017. | 08:49 | Izvor: [Politika](#)



Ove godine neće biti pomeranja roka za plaćanje prve rate poreza na imovinu zbog praznika Dana državnosti, tako da građani i firme tu obavezu treba da izmire najkasnije do 14. februara. Nadležni podsećaju da je iznos poreske obaveze za prvi kvartal 2017. godine jednak iznosu za poslednji kvartal prema rešenju za 2016.

Kao i prethodnih godina, nova poreska rešenja Beograđanima će početi da stižu tek u maju. Ako se uporede podaci za 2017. i 2016. o prosečnim cenama kvadrata u glavnom gradu (objavljeni na sajtu novoformiranog Sekretarijata za javne prihode) jasno je da će porez na imovinu za ovu godinu biti uvećan većini vlasnika stanova u Beogradu.

Prema zvaničnoj statistici, na tržištu nekretnina vrednost stanova skočila je u svih osam beogradskih zona i to u proseku za oko 5%. To uvećava i poresku osnovicu, pa tako i iznos koji će građani morati da plate na ime ovog nameta. Interesantno je da ovo povećanje neće "kačiti" samo vlasnike stanova (i kuća) u ekstrazoni na potezu od Slavije do Kalemegdana i Dedinja gde je prosečna cena kvadrata čak i malo pala. Ostali mogu da očekuju uplatnice, ali sa iznosom koji može da bude uvećan maksimalno do 2%.

Po zakonu iz 2012. godine prosečnu cenu kvadrata po zonama određuje promet u jednoj godini i to je

osnovica poreza za narednu godinu. Najveće nezadovoljstvo građana izaziva to što im se čini da zvanično procenjena prosečna vrednost nekretnina ne prati realnu vrednost njihove imovine. Nadležni kažu da svaka novogradnja povećava cenu stanova u toj zoni grada jer se tim nekretninama i najviše trguje.

Kaća Lazarević, predsednica Grupacije posrednika u prometu nekretnina u Privrednoj komori Beograda, smatra da su ovakva objašnjenja daleko od realnosti i da država mora što pre da reformiše poresku politiku. Kaže da su osnovice koje se uzimaju za plaćanje ovog nameta u Beogradu previsoke u odnosu na stvarno stanje na tržištu nekretnina. Ona ističe da cene kvadrata u Beogradu padaju i da sumnja da se kao parametri za određivanje osnovice uzimaju najskuplje kupoprodaje.

Opštine i gradovi u Srbiji ove godine imaće, prema procenama, oko pet milijardi dinara manje u budžetima, koliko će se zbog izmena Zakona o finansiranju lokalne samouprave, preliti u državnu kasu. Zato će većina njih taj manjak pokušati da nadomesti upravo kroz povećanje poreza na imovinu, kao jednim od svojih najznačajnijih prihoda.

Blagovremenim izmirivanjem poreza obveznici izbegavaju obračun i naplatu kamate koja se obračunava za svaki dan kašnjenja. Zatezna kamata trenutno iznosi 14% godišnje (po zakonu računa se kao zbir referentne kamatne stope NBS, koja je sada 4%, plus 10 procentnih poena).

Građanima koji kasne sa uplatom poreske rate pretili i novčana kazna od 5.000 dinara (po jednoj neplaćenoj rati).

Objavljena prodaja fabrike Banini u Kikindi - Početna cena proizvođača konditora 1,86 milijardi dinara

Utorak, 14. 02. 2017. | 09:27 | Izvor: eKapija



Fabrika konditorskih proizvoda Banini traži kupca. Stečajni upravnik [oglasio je prodaju Baninija](#), kao pravnog lica, a zainteresovani će se nadmetati 21. marta 2017. u Kikindi.

Najvažnija imovina Baninija su industrijski kompleksi 1 i 2 sa proizvodnim pogonima, poslovni prostori, stan u Kikindi, poljoprivredno zemljište, motorna vozila...

Pripadajuća oprema koja se nalazi industrijskom kompleksu Banini 1 podeljena je u tri linije - slani program, štapići i vafli. U industrijskom kompleksu Banini 2 pripadajuća oprema podeljena je u pet linija - tvrdi keks i puter keks, sendvič keks (robne marke Noblice i Toto), čajno pecivo (robne marke Domaćica i Greta), industrijski kolači, proizvodnja keksa sa čokoladom.

Početna cena je 1.859.888.947 dinara, a depozit za kupovinu stečajnog dužnika je 743.955.579 dinara.

Depozit za učešće u javnom nadmetanju može se uplatiti najkasnije 16. marta, a samo nadmetanje biće organizovano 21. marta u 10 časova u Kikindi.

Mediji su ranije pisali da je za kupovinu zainteresovana Jaffa iz Crvenke.

[Podsetimo, Privredni sud u Zrenjaninu je odlučio da se fabrika proda, jer je na zahtev Societe Generale banke u stečaju od aprila prošle godine.](#) Ova banka je tražila da se pokrene stečaj kako bi u tom postupku naplatila svoja potraživanja od oko 15 mil EUR, jer drugačije nije mogla da vrati pozajmljeni novac. Problemi ove fabrike počeli su 2010. godine kada se Banini zadužio kod banaka radi izgradnje novog pogona na Teremijskom drumu. Ubrzo su počele da stižu visoke rate kredita koje su se konstantno uvećavale, pa je fabrika sve više zapadala u dugove koji su je doveli i do stečaja. Račun fabrike od kraja prošle godine je u blokadi za iznos od 258 miliona dinara, a vlasnici i rukovodioci Radojko Stanić i Branko Malenčić istovremeno su osumnjičeni za zloupotrebu položaja, jer su oštetili firmu i državni budžet.

Podgorički Normal Company širi poslovanje na crnogorsko primorje - Počinje gradnja luksuznih stanova u Tivtu

Petak, 17. 02. 2017. | 12:15 | Izvor: eKapija



Preduzeće Normal Company iz Podgorice od 2013. do 2016. godine izgradilo je i prodalo 330 stanova, a trenutno su u toku pripremni radove za početak gradnje šest manjih stambenih objekata u Tivtu površine oko 9.000 m². U prethodnom periodu, najznačajnija i najveća investicija jedne od najpoznatijih građevinskih kompanija u Crnoj Gori bila je izgradnja hotela Hilton Podgorica Crna Gora. U ovaj projekat uloženo je oko 45 mil EUR, a [hotel je prve goste primio u oktobru 2016. godine.](#)

Hilton Podgorica Montenegro nalazi se na najatraktivnijoj lokaciji u glavnom gradu Crne Gore, u samom centru, na raskrsnici Bulevara svetog Petra Cetinjskog i Ulice slobode.

- Hotel ima pet zvezdica i obuhvata 180 soba, sedam sala za sastanke, velnes centar, restoran, gradsku kafanu sa terasom, sky bar i dva nivoa podzemnih garaža sa ukupno 150 parking mesta. Objekat je izgrađen po najvišim standardima u hotelskoj industriji u pogledu kvaliteta, funkcionalnosti, sveobuhvatnosti sadržaja i dizajna enterijera - kaže u razgovoru za eKapiju Slađana Dragović, menadžerka prodaje Normal Company.

Ova kompanija je poslednja tri stambeno-poslovna objekta gradila u Podgorici, na lokaciji Stari aerodrom. Blok IX površine 10.000 m² završen je u martu 2015. godine, Blok X (takođe 10.000 m²) izgrađen je prošlog maja 2016. godine, a Blok VII koji se prostire na 3.500 m² završen je u septembru 2016. godine.

- Izgradnja tih objekata je trajala godinu do dve, u zavisnosti od površine, a svi stanovi su prodati još u fazi izgradnje. Kada je reč o lokalima, interesovanje za njih je nešto slabije, tako da u ponudi imamo još slobodnih poslovnih prostora. Prosečna cena stanova i lokala je između 900 i 950 EUR/m² - navodi Slađana Dragović.

U planu još intenzivnija gradnja



Blok IX i Blok X na lokaciji Stari aerodrom u Podgorici

Firma Normal Company osnovan je 1992. godine. Na tržištu se probila zahvaljujući kvalitetu izgrađenih objekata i stalnom unapređenju gradnje, uvođenju novih tehnologija i savremene opreme kojom nastoji da uspešno odgovori visokim zahtevima kupaca.

- Želimo da se uklopimo, da idemo u korak, a i ispred trendova koji se razvijaju kako na domaćem, tako i na inostranom tržištu. Kompanija je uspeła da i u momentima fluktuacije potražnje, ekonomske krize i drugih negativnih dešavanja na tržištu nekretnina, opstane i održi stabilno poslovanje, da raste i da se razvija i postane jedna od vodećih u ovoj delatnosti - ističe Slađana Dragović.

Normal Company smatra da ključ za uspeh leži u inovaciji, ideji i neprekidnom usavršavanju prvenstveno ljudskih resursa, od kojih umnogome zavisi uspeh kompanije. Firma je maksimalno posvećena i usvajanju novih tehnologija i praćenju novina na tržištu na kojem posluje.

- Posedujemo studioznost, stručnost, iskustvo i sposobnosti velike kompanije, a sa druge strane fleksibilnost preduzeća srednje veličine koje može uspešno da odgovori najizazovnijim projektima u Crnoj Gori. Na teritoriji Podgorice do sada smo izgradili oko 90.000 m² stambeno-poslovnih objekata, sa tendencijom još intenzivnije gradnje u narednom periodu - objašnjava menadžerka prodaje Normal Company-ja.

Stabilno poslovanje na tržištu nekretnina u Crnoj Gori



Hilton Podgorica

Kada je reč o poslovnoj klimi, Slađana Dragović ističe da se u pojedinim segmentima poslovanja suočavaju sa nelojalnom konkurencijom, dok se u ostalim može reći da je konkurencija na korektnim i zdravim osnovama.

- Zadovoljni smo potražnjom na tržištu, koja čak u značajnoj meri premašuje našu ponudu. Kada je reč o rezultatima poslovanja, učinak kompanije je stabilan, sa tendencijom blagog rasta.

Među glavnim izazovima sa kojima se Normal Company suočava u radu, naša sagovornica navodi administrativne i finansijske barijere, prvenstveno visoke naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

- Imajući u vidu činjenicu da se Crna Gora razvija kao visokokvalitetna turistička destinacija, sa jedinstvenim prirodnim lepotama, predivnom obalom i blagom morskom klimom, firma Normal Company je prepoznala šansu za proširenje svog poslovanja i u primorskom delu zemlje. Vlasnici smo nekoliko atraktivnih lokacija uz samu obalu mora, u Tivtu, ukupne površine od skoro 165.000 m², na kojima planiramo gradnju luksuznih stambenih jedinica. Uskoro očekujemo početak izgradnje šest stambenih objekata - najavljuje Slađana Dragović u razgovoru za eKapiju.

Dve decenije saradnje sa građanima i privredom - Agencija Beoagent posreduje u prodaji i izdavanju stanova, proizvodnih hala, maloprodajnih lokala i zemljišta

Utorak, 21. 02. 2017. | 15:38 | Izvor: eKapija



Beogradska agencija [Beoagent](#) bavi se posredovanjem u prodaji i izdavanju svih vrsta nepokretnosti. Osim kupoprodaje i izdavanja stambenih objekata, što je osnov poslovanja, jedna su od agencija na našem tržištu koja je uže specijalizovana i za oblast komercijalnih nekretnina - proizvodnih hala, lokala za maloprodaju i kancelarija, kao i zemljišta za izgradnju komercijalnih objekata. Tokom skoro dve decenije postojanja, saradivali su sa mnogobrojnim domaćim i stranim kompanijama koje posluju u Srbiji.

Osnivač agencije, Predrag Dević, se od 1994. bavi posredovanjem. Beoagent nekretnine su osnovane 2000, prvo kao preduzetnička radnja, a 2005. godine su preregistrovani u Beoagent d.o.o.

Najtraženiji mali stanovi ili luksuzne nekretnine

Dević ocenjuje da se srpsko tržište nekretnina stabilizovalo tokom 2016, te da su cene prikladne za ono što se nudi. Kupci su tokom protekle godine, kaže, najviše tražili manje stanove vrednosti do 50.000 EUR, ili lux stanove, čija je vrednost 150.000 EUR i više.

Govoreći o ponudi, naš sagovornik kaže da je, očekivano, najskuplja novogradnja na Vračaru i u samom centru Beograda.

- Tu cene kreću od 1.900 do 2.200 EUR/m² sa PDV-om. Na istim lokacijama, stanovi stare gradnje su od 1.400 do 1.700 eura /m², u zavisnosti od stanja stana i same zgrade u kojoj se nalazi.

U naseljima na periferiji, cene novogradnje se prosečno kreću od 900 do 1100 EUR/m², dok se stanovi starije gradnje mogu naći po cenama od 700 do 900 EUR/m², takođe u zavisnosti od toga u kom su stanju.

- Naravno, podrazumeva se da su stanovi uknjiženi sa kompletnom dokumentacijom, ili u izgradnji sa građevinskom dozvolom. Nepokretnosti koje su u postpuku legalizacije, odnosno ozakonjenja, vrlo se teško prodaju - kaže naš sagovornik.

I zakupnine su, takođe, prepolovljene u odnosu na period od pre 6-7 godina. Zakupodavcima je bilo potrebno vreme da ovo shvate, pa su neke nekretnine dosta dugo bile prazne, dodaje naš sagovornik. Kako kaže, u 2017. ne očekuje neke velike promene.

- Ne očekujem neke velike skokove, tržište se stabilizovalo, tako da će i potražnja i cene verovatno ostati na nivou 2016. godine. Inače, cene su 2008. dostigle vrhunac, a po mom mišljenju bile su nerealne - dodaje.

Beoagent se, kaže sagovornik, trudi da osnov poslovanja bude preporuka zadovoljnih klijenata, u čemu su do sada uspevali i o čemu svedoče godine uspešnog rada.

Kupovina nekretnine

Proces kupoprodaje može da traje od nekoliko dana, do 60 dana, u zavisnosti od toga da li se kupovina finansira iz sopstvenih sredstava ili iz kredita.

- Uobičajeni postupak je da se odabrana nepokretnost prvo kapariše, sa 10% njene vrednosti, kada se i dogovore svi detalji budućeg postupka i proveru dokumentacija. Nakon toga, prikuplja se dokumentacija koju je neophodno dostaviti izabranom notar, za overu kupoprodajnog ugovora. Nakon overe ugovora, sledi transfer novca u poslovnoj banci i kupac ulazi u posed nepokretnosti. Poslednji korak je da kupac prijavi porez na prenos apsolutnih prava i porez na imovinu za predmetnu nepokretnost, što je dužan da učini u roku od 30 dana od dana overe ugovora.

- Od uvođenja notara nam je posao olakšan, pošto oni još jednom provere dokumentaciju nepokretnosti i overa može da se zakaže. Ranije se mnogo vremena gubilo na čekanje u sudovima.

Saradnja Beoagenta sa većinom notara je odlična, a agencija je, kaže Dević, od samog početka učestvovala u inicijativi za donošenje Zakona o posredovanju u prometu nepokretnosti.

- Beoagent je član Udruženja posrednika u prometu nepokretnosti u Privrednoj komori Srbije i udruženja Klaster nepokretnosti, preko kojih smo se borili da se donese taj zakon, naravno uz veliku pomoć Ministarstva trgovine. On je mnogo pomogao da se tržište uredi, iako još ima problema sa nelojalnom konkurencijom, koja traži "rupe" u ovom i drugim zakonima. Nadam da će se i to srediti, uz pomoć naših udruženja i državnih organa - zaključuje sagovornik eKapije.

Udeo građevine u BDP-u Srbije povećati na najmanje 7% - Cilj države plasman među prvih 20 zemalja na Doing business listi

Utorak, 21. 02. 2017. | 11:18 | Izvor: Tanjug



Građevinarstvo učestvuje u BDP-u Srbije sa 5,1%, a cilj je da bude najmanje 7%, izjavila je potpredsednica Vlade i ministarka građevinarstva Zorana Mihajlović otvarajući drugu konferenciju o razvoju sektora nekretnina i infrastrukture u Srbiji "Serbian Property and Infrastructure Development Conference".

- Vlada je uradila dosta u oblasti građevinarstva, a glavni cilj je da u naredne dve godine još više povećamo udeo građevine u BDP - rekla je Mihajlović i dodala da cifre pokazuju da imamo bolji ambijent za investitore, kao i da imamo razvijeno tržište nekretnina.

Mihajlović ističe da je važno i regionalno povezivanje i ukidanje svih prepreka.

- Srbija je napravila puno važnih koraka u oblasti građevinarstva, uslove da može da se investira. Prosečno vreme izdavanje građevinske dozvole u Srbiji je šest dana. U narednih nekoliko meseci zemljišna administracija i katastar će biti rešen i promenjen u odnosu na stanje koje imamo danas - rekla je Mihajlović.

Ona je rekla da je cilj da Srbija bude na listi Doing business Svetske banke među prvih 20 zemalja najkasnije do 2020. godine.

- Ovo nisu obećanja, ovo su konkretni planovi koje mislimo da realizujemo - navela je Mihajlović.

Ministarka kaže da će Srbija pozvati sve velike investitore da ulažu, a sve kako bi razvili ekonomiju i povećali životni standard građana.

- U narednom periodu moramo da pokažemo da tržište ponude i tražnje u gradovima može da bude uređeno i da može da zadovolji sve potrebe - dodala je.

Ona je podsetila i da je u prethodne dve godine u Srbiji otvoreno 55 fabrika duž Koridora 10 i pozvala investitore da ulažu i otvaraju svoje kompanije duž koridora.

Za PKB zainteresovani kupci iz Kine, Singapura, Velike Britanije - Pisma ipak poslali i Matijević i Kostić, ali odvojeno

Utorak, 21. 02. 2017. | 15:55 | Izvor: Tanjug/RTS



Na poziv Vlade Srbije investitorima zainteresovanim za kupovinu Poljoprivrednog kombinata Beograd (PKB) stiglo je više pisama o zainteresovanosti iz Kine, Singapura, Velike Britanije, ali i od dve velike domaće kompanije. U Ministarstvu privrede ističu da se još ne zna tačan broj, pošto se pisma još prikupljaju.

Iako se očekivalo, pismo o zainteresovanosti nije poslala kompanija Al Dahra iz Ujedinjenih Arapskih Emirata. Međutim, to ne znači da oni ne mogu da se pojave kao potencijalni kupci PKB-a.

Naime, u resornom ministarstvu pojašnjavaju da se pisma o namerama prikupljaju da bi se na osnovu njih odabrao model privatizacije, posle čega će biti objavljen javni poziv za privatizaciju PKB na koji mogu da se jave i oni koji nisu slali pismo o namerama.

Petar Matijević, vlasnik kompanije Matijević rekao je danas (21. februara 2017. godine) da se javio na poziv o zainteresovanosti za kupovinu Poljoprivredne korporacije Beograd (PKB) jer ima najveću klaničnu industriju u Srbiji i trebaju mu zemljište i farme, prenosi agencija Beta.

Na pitanje da li je pismo o zainteresovanosti poslao sam ili udružen sa vlasnikom MK Group Miodragom Kostićem, kako su [ranije najavljivali](#), Matijević je rekao da je njegova kompanija poslala pismo jer je ljubav sa Kostićem "pukla".

- Pismo je poslala svaka firma posebno, Kostić je biznismen, ja sam seljak - rekao je Matijević.

Rok za prijavu zainteresovanosti za privatizaciju PKB-a iz Padinske Skele i zavisnih društava - Poljoprivredna avijacija, EKO-LAB, PKB Agroekonomik i Veterinarska stanica, raspisan je 19. januara 2017. godine, a rok za dostavljanje pisma o zainteresovanosti istekao je 17. februara.



Planska dokumentacija preduslov za ulaganje investitora - Beograd od 2014. do 2016. usvojio 150 planova detaljne regulacije

Sreda, 22. 02. 2017. | 15:37 | Izvor: Tanjug



Grad Beograd usvojio je u prethodne tri godine 150 planova detaljne regulacije što je, prema rečima glavnog gradskog urbaniste Milutina Folića, osnov za ulaganje investitora.

Folić je na Drugoj srpskoj konferenciji o razvoju nekretnina i infrastrukture istakao da su se stari investitori zadržali u Srbiji, ali i da je došlo mnogo novih, koji žele da započnu nove projekte u saradnji sa Gradom Beogradom i Vladom Srbije.

- U prethodne tri godine Grad Beograd je usvojio 150 planova detaljne regulacije, novi generalni urbanistički plan i nove planove generalne regulacije. Pre toga godišnji prosek bio je 10 do 20 planova detaljne regulacije. Planovi su osnov za investicije u infrastrukturu, odakle zatim slede planovi investitora za ulaganje od čijeg se novca dalje ponovo ulaže u razvoj infrastrukture i uređenje grada - rekao je Folić novinarima.

On je kazao da su gradske vlasti otvorile vrata investitorima.

- Imamo sa njima novi odnos i saradjujemo na obostranu korist. Beograd je danas pokriven dokumentacijom 60% i stekli su se ozbiljni uslovi da investitori steknu interes da grade i ulažu. Nadamo se da ćemo već sledeće godine imati pokrivenost grada dokumentacijom od 80% - rekao je Folić.

Gradske vlasti tako, ističe on, rešavaju i problem divlje gradnje koja se do sada pravdala nedostatkom dokumentacije i sporim izdavanjem dozvola.

Direktor Direkcije za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda Branislav Popović ukazao je da je u 2016. ugovorena izgradnja 650.000 m² i oko 170.000 m² koji se priznaju investitorima po osnovu vlasništva nad objektima na svojim parcelama.

- Uvid u kvadraturu i strukturu takvih prostora daje nam mogućnost da znamo gde je neophodno investirati u javnu infrastrukturu, kao i kojim budžetom možemo da raspolažemo. Trenutno izvodimo 64 velika projekta, a ugovorili smo i 30 novih radova, sve zahvaljujući razvoju ulaganja stranih i domaćih investitora - kazao je Popović.

RGZ unapredio sistem procene prosečne cene nekretnina - Objavljanje izveštaja dva puta godišnje

Sreda, 22. 02. 2017. | 15:27 | Izvor: [RTS](#)



Građani i privrednici moći će od 1. marta 2017. lakše da se odlučuju za investiranje u nekretnine, pošto je Republički geodetski zavod unapredio sistem procene prosečne cene nekretnina u Srbiji.

Kako se ističe u saopštenju, Zavod je unapredio Registar cena nepokretnosti, koji je deo sistema Masovne procene vrednosti nepokretnosti.

Na veb sajtu RGZ-a dva puta godišnje biće prezentovan izveštaj o promeni prosečnih cena nepokretnosti u Srbiji, tako da će ažurni podaci za 2017, i građanima i investitorima, biti dostupni već 1. septembra ove godine.

U Registru cena nepokretnosti, koji vodi RGZ, za potrebe masovne procene, tokom 2016. godine, registrovano je 116.000 ugovora o prometu nepokretnosti, od toga čak 80% prometa čine kupoprodaje.

Podaci iz Registra cena nepokretnosti i sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti treba da obezbede jednak i pravedan tretman svih poreskih obveznika, građana i privrednika, a za državu niže troškove određivanja poreskih osnovica i veći priliv sredstava od oporezivanja, zahvaljujući kompletnom obuhvatu nepokretnosti, navodi se u saopštenju.

Inače, prema podacima RGZ-a od 126.000 trgovanih nekretnina 2016. godine, najskuplje je koštao stan u centru Beograda, za čija 132 kvadrata je kupac morao da izvoji oko 700.000 EUR, odnosno 5.290 EUR po kvadratu. Najskuplje plaćena kuća u Srbiji 2016, međutim, nije kupljena u Beogradu, već u Subotici, po ceni od 1,2 mil EUR, saopšteno je iz Zavoda.

Prodat najskuplji stan u Srbiji, evo za koliko

Sreda, 22. 02. 2017. | 18:16 | Izvor: Tanjug



Najskuplji stan u Srbiji u prošloj godini prodat je u beogradskoj opštini Stari grad - za 132 kvadratna metra je plaćeno gotovo 700.000 evra.

To znači da je cena jednog kvadratnog metra bila 5.290 evra, saopštio Republički geodetski zavod.

Najskuplje plaćena kuća u Srbiji 2016. godine, međutim, nije kupljena u Beogradu, već u Subotici, po ceni od 1,2 miliona evra.

RGZ je saopštio da je unapredio Registar cena nepokretnosti ,koji je deo sistema Masovne procene vrednosti nepokretnosti, da bi omogućio građanima i privredi brz i jednostavan uvid u prosečne cene nekretnina na teritoriji cele Srbije koje bi im poslužile kao orijentir pri kupvini i investiranju.

Na sajtu Republičkog geodetskog zavoda, kako je najavljeno, dva puta godišnje biće prezentovan izveštaj o promeni prosečnih cena nepokretnosti u Srbiji, tako da će ažurni podaci za 2017. godinu, i građanima i investitorima, biti dostupni već 1. septembra.

Prema podacima RGZ, u Srbiji je prošle godine u prometu bilo 126.000 nekretnina, što je 12 odsto više nego 2015. godine, a prosečna cena kvadratnog metra je bila 880 evra.

Cene stanova padaju: Evo koliko košta m2 u Srbiji

Sreda, 22. 02. 2017. | 15:48 | Izvor: Beta



U Srbiji je tokom prošle godine u prometu bilo 126.000 nekretnina što je 12 odsto više nego 2015. godine, a prosečna cena kvadratnog metra je bila 880 evra.

Kako je saopštio Republički geodetski zavod, obim prometa na tržištu nekretnina vratio na nivo pre ekonomske krize 2008. godine.

Prosečna cena korišćenog stana je 880 evra po kvadratnom metro i nije se menjala od 2015. godine, a prosečne cene u regionu variraju, od 1.490 evra u Sloveniji, do 500 evra po kvadratu u Makedoniji. Na sličan način cene variraju i u samoj Srbiji, od 1.650 evra za kvadrat u centralnim beogradskim opštinama, do 500 evra na jugu Srbije.

Kako se navodi, u beogradskim opštinama Zvezdara i Voždovac kvadrat stana je 1.150 evra, dok je 2014. bio 1.200 evra.

U Novom Beogradu u 2016. godini prosečna cena kvadrata bila je 1.150 evra, a u 2014. trebalo je izdvojiti 1.200 evra po metru kvadratnom.

Prosečna cena kvadrata u Novom Sadu se ne menja već nekoliko godina unazad i iznosi 850 evra po kvadratu. Cene stanova kupljenih od investitora, po pravilu su više u odnosu na cene korišćenih stanova.

Građani Srbije se, prema registrovanim podacima, samo u sedam odsto slučajeva odlučuju na kupovinu od investitora.

U Novom Beogradu i na Paliluli potrebno je izdvojiti 55 do 60 odsto više novca za kupovinu novogradnje u odnosu na prosečnu cenu korišćenog stana, na Vračaru je to 30 odsto više, a u Starom Gradu i Savskom Vencu oko 10 do 15 odsto.

U Užicu se za novogradnju izdvaja 50 odsto više novca u odnosu na prosečnu cenu korišćenog stana, dok je u Novom Sadu i Kragujevcu to oko 20 odsto.

Lakše ćemo kupovati stanove - novi sistem cena

Četvrtak, 23. 02. 2017. | 08:27 | Izvor: Tanjug



Republički geodetski zavod unapredio je sistem procene prosečne cene nekretnina u Srbiji, koji će važiti od 1. marta.

Kako se ističe u saopštenju RGZ, Zavod je unapredio Registar cena nepokretnosti, koji je deo sistema Masovne procene vrednosti nepokretnosti, što će olakšati građanima i privredi da se odlučuju za investiranje u nekretnine.

Podaci RGZ-a biće javno dostupni od 1. marta.

Na veb sajtu Republičkog geodetskog zavoda (www.rgz.gov.rs) dva puta godišnje biće prezentovan izveštaj o promeni prosečnih cena nepokretnosti u Srbiji, tako da će ažurni podaci za 2017, i građanima i investitorima, biti dostupni već 1. septembra.

U Registru cena nepokretnosti, koji vodi RGZ, za potrebe masovne procene, tokom prošle godine, registrovano je 116.000 ugovora o prometu nepokretnosti, od toga čak 80 odsto prometa čine kupoprodaje.

Podaci iz Registra cena nepokretnosti i sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti treba da obezbede jednak i pravedan tretman svih poreskih obveznika, građana i privrednika, a za državu niže troškove određivanja poreskih osnovica i veći priliv sredstava od oporezivanja zahvaljujući kompletnom obuhvatu nepokretnosti, navodi se u saopštenju.

Višegodišnji pad prodaje nekretnina nastavljen i u 2016. godini - Potražnja za luksuznim stanovima i dalje raste

Četvrtak, 23. 02. 2017. | 15:44 | Izvor: RTS



Višegodišnji pad prometa stanova i kuća zabeležen je i u protekloj godini. Međutim, u isto vreme je znatno porastao broj plasiranih stambenih kredita i prodaja novih kvalitetnih stanova.

Prema podacima Poreske uprave prošle godine prodato je oko 10% manje stambenih nekretnina nego u 2015. godini i oko 20% manje nego u 2014. godini. Smanjena je prodaja u celoj Srbiji i u Beogradu.

Dok se starije kuće i stanovi u manjim mestima slabo prodaju, nekoliko novih stambenih naselja u prestonici je rasprodato i pre završetka.

- Počeli smo da gradimo naš objekat u januaru 2016. a planirani završetak radova je za 18 meseci, to znači u julu ove godine. Već smo na 80% izgrađenosti, prodali smo 85% objekta već prilikom izgradnje - kaže Nevena Milić, direktorka prodaje projekta Sun City.

Velika je potražnja za kvalitetnim luksuznim stanovima na dobrim lokacijama.

- Pre svega to podrazumeva upotrebu materijala koji su ekološki prihvatljivi, koji nemaju negativne karakteristike, i upotrebu najboljih projektantskih rešenja. Ovo je prvi objekat koji je koristio prednapregnute ploče koje daju konstrukcijske prednosti u izgradnji objekata... Zatim, veća trajnost, manja upotreba, bolje seizmičke karakteristike objekata - objasnio je Miloš Vasiljević, građevinski inženjer Energo grupe.

Za stanogradnju su zainteresovani i strani investitori kojih je oko 20%. Neki čak imaju i veći profit nego što su očekivali.

- Pojedine stanove kupuje možda 1% populacije tako da ne treba gledati prosečnu kupovnu moć ili prosečnu platu od 400 ili 500 EUR za stanove u zgradama koji koštaju i po 2.000 EUR po kvadratu. To ne kupuje neko ko ima 400 EUR platu, kupuje onaj 1% najbogatijih - rekao je Nebojša Nešovanović iz Međunarodne konsultantske kuće Jones Lang LaSalle.

Dodaje da trenutno oni koji grade imaju veći profit od očekivanog zbog toga što prodaju po 20-30% višim cenama nego što su inicijalno kalkulirali.

Prošle godine su banke u Srbiji u stambene kredite plasirale 250 mil EUR.

- Možemo da kažemo da je nakon nekoliko godina stagnacije 2016. donela značajno povećanje tržišta stambenih kredita u odnosu na 2015. i 2014. Povećanje i u broju i u iznosu plasiranih kredita iznosi čak 40%, kako na samom tržištu tako i u slučaju naše banke - kaže Darko Popović, član Izvršnog odbora Banke Intese.

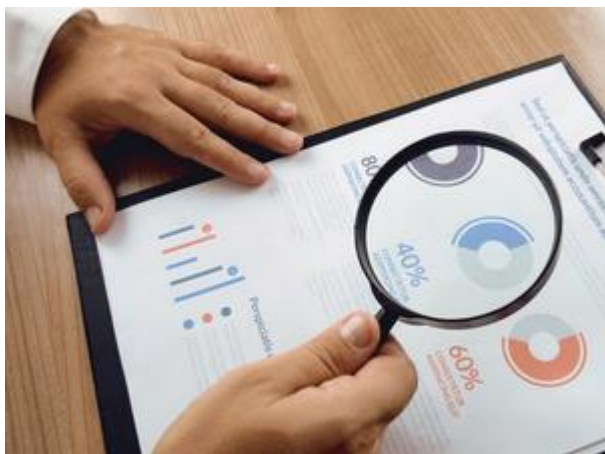
Jedan od glavnih razloga za to su, ističe, niske kamatne stope.

- Dosta ljudi koji su do sada držali novac u bankama odlučuje da taj novac uzme iz banaka i kupi nekretnine i da štedi ili investira na taj način - dodaje Popović.

Do sada je kod Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita osigurano oko 90.000 stambenih kredita vrednih preko 3 mlrd EUR.

Četiri firme zainteresovane za procenu imovine Žitoprodukta

Četvrtak, 23. 02. 2017. | 09:16 | Izvor: [Dnevnik](#)



Na poziv stečajnog upravnika zrenjaninskog Žitoprodukta Dušana Lazića za [procenitelja vrednosti celokupne imovine](#) ove firme javile su se četiri proceniteljske kuće.

- Odbor poverilaca ima zakonski rok od 15 dana da izabere najpovoljniju ponudu. Ukoliko u tom roku ne donese odluku, stečajni upravnik ima pravo sam da je izabere - ističe Lazić.

Stečaj u Žitoproduktu odvija se uz dosta poteškoća. Tako je krajem 2016. godine republička Direkcija za imovinu tražila da se iz stečajne mase izdvoji kompletna imovina kojom je Direkcija raspolagala od momenta kada su vlasniku Đorđu Božiću oduzeta upravljačka prava. Sud je taj zahtev odbio, a Direkciji je ostalo da se za svoja vlasnička prava izбори u parnici.

Žitoproduktu je u međuvremenu isključen i gas, pa sadašnji zakupac, Don Don, umesto zemnog koristi tečni gas za proizvodnju. Tročlani Odbor poverilaca, od kojih su dva iz banaka, Intese i OTP, imao je i primedbe na ugovor sa zakupcem - Don Donom.

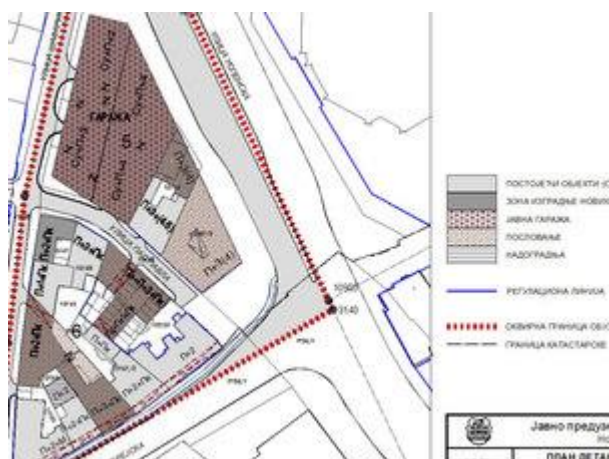
- Zakupac je u prostoru od 2011. godine, to je izuzetno ozbiljna kompanija, koja upošljava 150 ljudi i redovno plaća zakup - kaže Lazić i ističe da je nerealan bio zahtev banaka da se svake godine traži najpovoljniji zakupac.

Lazić napominje da je zahvaljujući tom ugovoru na računu Žitoprodukta u stečaju 30 miliona dinara.



Garaža u centru Novog Sada imaće 350 mesta - U planu i rušenje postojećih zgrada i gradnja novih

Ponedjeljak, 27. 02. 2017. | 14:27 | Izvor: [Radio 021](#)



Plan izgradnje višespratne garaže u Šafarikovoj ulici, ali i podzemnog prolaza na uglu Uspenske i Jevrejske ulice, izložen je na rani javni uvid u Skupštini grada Novog Sada.

[Izgradnja garaže](#) na ovoj lokaciji planira se već duže od deset godina, a kako se navodi u nacrtu plana koji je sada na uvidu, garaža će imati parking u suterenu, prizemlju i četiri sprata sa kapacitetom od 350 mesta. Uz nju će biti sagrađen i poslovni objekat do četiri sprata naslonjen uz sam Hotel Centar.

Kako prenosi Radio 021, Grad za ovu godinu nije planirao izgradnju garaže, nego samo otkup parcela i objekata gde će se ona nalaziti. Ranije je bilo procenjeno da je za gradnju garaže potrebno 312 miliona dinara.

Inače, plan ne obuhvata samo garaže nego i blok zgrada koji se naslanja na Jevrejsku ulicu i tu je planirano rušenje nekoliko postojećih zgrada i izgradnja trospratnica na njihovom mestu.

Zanimljivo je i da su urbanisti kao mogućnost predvideli da se na uglu Uspenske i Jevrejske ulice, odnosno između Srpskog narodnog pozorišta, hotela Centar, Nju Norka i nedovršene Poštanske štedionice napravi podzemni prolaz kako bi ubrzao protok saobraćaja na ovoj prometnoj raskrsnici i povećala bezbednost pešaka.



Evo ko je pazario Dipošove vile - Među kupcima nekretnina Goran Đoković, Kodeks sistem, Stop logistics...

Ponedjeljak, 27. 02. 2017. | 10:27 | Izvor: [Blic](#)



Republička direkcija za imovinu je krajem decembra 2016. oglasila prodaju [109 Dipošovih nekretnina](#), a u predviđenom roku stiglo je [29 ponuda za 15 nekretnina](#).

Dnevni list Blic saznao je u Direkciji imena nekih od kupaca među kojim su dve firme - Kodeks sistem iz Beograda, čiji su vlasnici Aleksandra i Vladimir Pavićević, kao i preduzeće Stop logistics iz Velike Plane, iza koga stoji crnogorski državljanin Dragan Mitrović.

Državne nekretnine pazario je i Goran Đoković, stric Novaka Đoković, piše Blic.

Đoković je, kako navodi ovaj list, potpisao ugovor sa Republičkom direkcijom za imovinu o kupovini vile u Ulici beogradskog bataljona i tako je postao vlasnik objekta u kojem je bio zakupac prethodne četiri godine. Po kojoj ceni je prodana vila nije poznato, a minimalna cena u oglasu je bila 311.129 EUR.

Iz Direkcije za imovinu Blicu je rečeno da su nekretnine kupili i Jelena Teodorović, Mladen Vuković, Milan Vlatković, Zorica Kovač i Ivana Petrović, ali nije poznato da li su oni kupci luksuznih stanova ili nekih drugih nekretnina čiju prodaju je oglasila Direkcija. Od onih koji su do sada sklopili kupoprodajne ugovore, samo se Đoković vodio kao zakupac.

Ovo nisu jedine prodane nekretnine, jer će novi ugovori biti potpisivani u narednih sedam dana.

Podsetimo, članom 153 Predloga Zakona o stanovanju bilo je predviđeno da se 161 vila, 200 stanova, 30 poslovnih prostora i 57 garaža prodaju zakupcima na 20 godina, po veoma povoljnim uslovima. [Zbog velikog pritiska javnosti, od toga se odustalo, a 109 Duposvih nekretnina u međuvremenu postale su nadležnost Republičke direkcije za imovinu.](#)

Nije prošlo ni mesec dana, a Direkcija usred novogodišnjih praznika raspisuje oglas za njihovu prodaju. U roku od 10 dana, u periodu kada veliki broj institucija ne radi, zainteresovani su morali da uplate depozit od 10% vrednosti nekretnine, a ukoliko je njihova ponuda prihvaćena, za 15 dana i ostatak sume.

Spekulisalo se tada da je najveća zainteresovanost za šest objekata u Diplomatskom naselju, u kojem se nalazi i sada Đokovićeva vila. Ponuda je navodno stigla i za jedna stan u Bulevaru Zoran Đinđića, poslovne prostore na Vračaru, u Beogradskoj i Makenzijevoj ulici, kao i za jedan objekat na Kosančićevom vencu 29 koji se prodaje po ceni od oko 364.0000 EUR.

Nije poznato da li su zainteresovani mogli da vide unutrašnjost objekta, osim ako nisu njihovi trenutni zakupci.

Stručni ispit za prodavce nekretnina u aprilu - U Srbiji trenutno 2.215 licenciranih agenata

Sreda, 01. 03. 2017. | 09:25 | Izvor: Tanjug



Ministarstvo trgovine, turizma i telekomunikacija objaviće krajem marta datum polaganja stručnog ispita za agente nekretnina, dok će prvi deo ispita biti već narednog meseca, potvrđeno je Tanjugu.

Prema rečima rukovodioca Grupe za razvoj usluga u Ministarstvu trgovine, Željka Stojanovića, trenutno u Srbiji licencu poseduje 2.215 agenata.

Protekle godine, na stručni ispit za posrednike u nekretninama prijavilo se ukupno 313 kandidata, a test je prošlo 242 kandidata što čini prolaznost od 61%.

Prema njegovim rečima, 768 registrovanih agencija u Srbiji zapošljava 1.505 posrednika, dok njih 500 nije u sistemu.

- Vrlo je verovatno da oko 500 ljudi koji su dobili licence radi nelegalno, ali se deo njih i ne bavi poslom za koji su tražili licencu. Većina agencija u Srbiji su mala preduzeća i zapošljavaju svega po dva agenta, što nije najbolja praksa, jer bi bilo dobro da imaju uposlenog i pravnika i arhitektu - objašnjavaju iz Ministarstva.

Ispit za licencu košta 14.000 dinara i, prema rečima Stojanovića, sastoji iz pismenog i usmenog dela, a budući agenti moraju da poznaju sektor prava, finansija i bankarstva, građevinarstva i marketinga.

China Road and Bridge Corporation gradi industrijski park u Srbiji - Prvi rezultati do kraja 2017. godine

Sreda, 01. 03. 2017. | 15:54 | Izvor: eKapija/Blic



Sa sastanka

Kineska kompanija China Road and Bridge Corporation (CRBC) počela je pripremu izgradnje industrijskog parka u Srbiji, što podržava kineska vlada koja je zainteresovana da finansira taj projekat, saopštilo je danas Ministarstvo poljoprivrede i zaštite životne sredine Srbije.

Ministar poljoprivrede i zaštite životne sredine Branislav Nedimović razgovarao je sa predsednikom CRBC Lu Šanom koji je potvrdio da će industrijski park biti izgradjen u kratkom roku.

Važan segment budućeg industrijskog parka biće namenjen agroindustriji.

Cilj je da se što više renomiranih kineskih kompanija uključi u projekat, kako bi se obezbedila snažna trgovinska razmena poljoprivrednim proizvodima i time obezbedio dugoročan izvoz srpskih proizvoda na tržište Kine. Kineska vlada je spremna je da finansira projekat i preduzeće najveći naponi da prvi rezultati budu vidljivi do kraja 2017. godine, navedeno je u saopštenju.

U saopštenju se ne navodi lokacija industrijskog park, a današnji Blic piše da će u blizini Pupunovog mosta, koji su gradili Kinezi, biti izgrađen [logistički centar](#) u agrozoni za izvoz u Kinu. Kinesko i srpsko ministarstvo poljoprivrede uskoro će potpisati i akcioni plan za trgovinu i investicije u poljoprivredi. Nakon toga Srbija će formirati i kancelariju za trgovinu i investicije sa Kinom, prenosi Blic.

Old Royal Sistem pruža kompletnu uslugu u prometu i zakupu nekretnina - U narednom periodu očekivan rast ponude, tražnje i blago povećanje cena

Sreda, 01. 03. 2017. | 15:22 | Izvor: eKapija



Nakon nekoliko godina krize, tokom kojih su kupci nekretnine pazarili prvenstveno birajući prema ceni, od sredine prošle godine lokacija ponovo postaje glavni faktor u odlučivanju, što je siguran znak oporavka domaćeg tržišta, kaže u razgovoru za eKapiju, mr Milić Đoković, savetnik direktora preduzeća [Old Royal Sistem Beograd](#).

Zahvaljujući pozitivnim efektima novog zakona, uz dobre uslove kreditiranja i sve veći obim novogradnje u ponudi, naše očekivanje je rast broja realizovanih kupoprodajnih ugovora za 10%, uz blagi rast cena nepokretnosti (1-5%), povećanje ponude i tražnje u istom obimu i priliv novih kupaca van teritorije naše zemlje, dodaje Đoković.

Old Royal Sistem - kompletna usluga

Preduzeće Old Royal Sistem bavi se posredovanjem u prometu i zakupu nepokretnosti, a obuhvata više delatnosti, te poslove zastupanja obavljaju timovi stručnjaka različitih profila.

Zajedno sa timom saradnika, menadžment preduzeća je osmislio koncept tzv "uvezanih društava", gde klijent na jednom mestu dobija sve usluge. Osim toga, Old Royal ima raširenu mrežu podizvođača. Kupcima nude usluge pronalazjenja adekvatne nekretnine, proveru dokumentacije, a takođe i pregovore o detaljima kupoprodaje, organizaciju izrade svih vrsta ugovora kod javnih beležnika, podnošenje poreske prijave, prijave za infostan i elektrodistribuciju, kao i knjiženja nekretnine na ime kupca. Za prodavce - rade kompletnu pripremu prodaje, formiraju predmet kupoprodaje, markentiški obrađuju tržište, prezentiraju nepokretnost potencijalnim kupcima i na kraju asistiraju pri realizaciji, zaključno sa isplatom ugovorene cene u banci.

Savetnik direktora mr Milić Đoković, stalni sudski veštak, u razgovoru sa eKapiju ocenjuje da su u ovom

trenutku prilike na domaćem tržištu nekretnina pozitivne, te da onaj ko kupuje - ima šta da kupi i od koga, a da prodavac može da proda nekretninu pod korektnim uslovima i bez preteranog čekanja. Naš sagovornik, koji je i jedan od autora udžbenika "Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti", iz koga agenti za nekretnine pripremaju ispit za licencu, osvrnuo se i na pozitivne efekte koje je Srbiji doneo novi Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti.

Na početku 2017, može se reći da je situacija na tržištu stabilna, da nema većih oscilacija. Cene su, od "uvođenja evra" kod nas, na istorijskom minimumu, kaže.



- Najveći promet, ali i najveće pomeranje, u ranijem periodu dogodio se na tržištu nekretnina u Novom Beogradu, gde su cene išle čak do 3.000 EUR/m². Sada se došlo do realnijih cena, od oko 1.100-1.500/m², izuzev elitne novogradnje. Postoji konstantna tražnja za manjim jednosobnim stanovima, cene do 50.000 EUR, zatim garsonjera do 35.000 EUR - jer tih kupaca ima najviše na tržištu, kao i velikih nekretnina, većih od 150 m² - jer ih ima jako malo u ponudi.

Naš sagovornik ocenjuje da je, od početka krize 2009, pa sve do sredine 2016. godine, glavni faktor za odlučivanje bila upravo cena. Ljudi su kupovali ono što su mogli, a ne ono što bi voleli ili što im je "završavalo posao", pa su tako bile tražene jeftine lokacije, poput Mirijeve, Žarkova i Kanarevog brda, gde su cene bile oko 1.000 EUR za kvadrat. Od sredine 2016, ponovo se lokacija javlja kao faktor odlučivanja, što je ozbiljan pokazatelj oporavka na tržištu.

- Tako je ustanovljena konstantna potražnja za urbanijim delovima Čukarice, Zvezdare, Voždovca, Novim Beogradom itd.

Potrebno duže radno vreme beležnika

Dosadašnja saradnja Old Royal-a sa javnim beležnicima (notarima) je dobra, ali naš sagovornik smatra da u budućnosti ona treba da bude i poboljšana.

- Naše mišljenje je da bi beležnici trebalo da imaju produženo radno vreme, a ne od 9-17h, zatim dežurstva za vikend - na teritoriji svakog suda bar po dvoje. Osim toga, bilo bi dobro da uvedu neki vid olakšica za klijente

koji dolaze preko registrovanih posrednika - popust u ceni ili prioritet u postupanju, itd. Takođe, naša primedba je da ih ima nedovoljno i da bi veći broj doveo i do brže i bolje usluge nego do sada.

Naš sagovornik, koji je i sam sa još nekoliko kolega učestvovao u izradi predloga Zakona o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, a takođe i svih podzakonskih akata, kaže da je prilično zadovoljan postignutim.

Uvedeno je obavezno licenciranje i upis posrednika u jedinstveni registar koji se vodi kod Ministarstva trgovine i javno je dostupan na njihovoj internet strani mtt.gov.rs, obavezno osiguranje od profesionalne odgovornosti, zatim evidencija o posredovanju uz obavezno potpisivanje Ugovora sa nalogodavcima kojim se preciziraju prava i obaveze svih učesnika kao i posrednička nadoknada (provizija)...

- Sve to, doprinelo je da broj takozvanih divljih agencija i divljih agenata bude sve manji. Takođe, doprinelo je i podizanju svesti klijenata o potrebi da se za ovaj ozbiljan životni posao angažuje profesionalac, zatim definisanju poslovne etike i bontona posrednika, kao i pravila struke. Agenti su konačno dobili priliku i da nešto novo nauče kroz udžbenik koji im koristi kao podsetnik u radu i iz koga se polaže pred komisijom - "Posredovanje u prometu i zakupu nepokretnosti" (M.Đ; A.K), organizuju se razne kreativne radionice u saradnji sa privrednim komorama ili drugim edukativnim centrima, seminari i konferencije. Celokupna situacija ide nabolje - zaključuje Milić Đoković, savetnik direktora Old Royal Sistem.

Druga IKEA robna kuća u Beogradu biće izgrađena uz novosadski autoput?

Subota, 04. 03. 2017. | 08:23 | **Izvor:** Blic



Druga IKEA robna kuća u Beogradu biće izgrađena uz novosadski autoput, piše Blic.

Konačna lokacija nije definisana, ali IKEA uveliko razmatra nekoliko opcija za svoj drugi objekat u glavnom gradu. Ono što je sa sigurnošću izvesno je da će ta robna kuća biti na potezu ka Novom Sadu, i to neposredno uz autoput, navodi beogradski list.

Regionalni direktor IKEA za razvoj za Jugoistočnu Evropu Vladislav Lalić, najavio je nedavno da je ova kompanija ["već aktivna u akviziciji zemljišta za drugu robnu kuću u srpskoj prestonici"](#).

Podsetimo, izgradnja prve IKEA robne kuće u Beogradu na Bubanj potoku je uveliko odmakla, a objekat će prve kupce primiti na leto.

Na Halkidikiju garsonjera i za 10.000 EUR - Oko dve stotine žitelja Srbije godišnje kupi nekretninu u Grčkoj

Subota, 04. 03. 2017. | 10:50 | Izvor: [Dnevnik](#)



Godišnje oko dve stotine žitelja Srbije kupi nešto od nekretnina u Grčkoj. Od kada je ta zemlja u ekonomskoj krizi, ponuda stanova i apartmana ne jenjava zbog niske cene kvadrata u odnosu na ovdašnje prilike, ali i stvarnu vrednost ponude da su u Grčkoj prilike normalne.

Po rečima Katarine Bogdanović iz Halo oglasa, ponuda je sada znatno bolja jer su grčke agencije nekretnina počele da promet oglašavaju direktno kod srpskih agencija.

– Najviše se traže nekretnine do kojih naši građani mogu da dođu automobilom pa su za kupce iz Srbije najinteresantniji Solunska regija i Halkidiki – navodi Katarina Bogdanović. – Nude se stanovi u Kavali, Solunu i u mestima na Halkidikiju kao što je Pefkohori i neka manja. Cene su niže nego od kada je Grčka dospela u ekonomsku krizu, premda je diktira i sezona, pa su tako tokom zimskog perioda kvadrati jeftiniji nego leti.

Sada se za 10.000 do 15.000 EUR može kupiti garsonjera ili prazan jednosoban stan koji je za renoviranje i u Solunu i u mestima na Halkidikiju. U Solunu je cena kvadrata čak i samo 300 EUR, a neka prosečna je 1.000. Ali, ako se želi stan u centru Soluna, za kvadrat treba izdvojiti i do 3.500 EUR. Na Halkidikiju za manje od 1.000 EUR po kvadratu može se kupiti odličan stan uz more u standardnom stanju. A za luks varijante cene idu i do 3.000 EUR.

Postoje dve vrste kupaca, kaže ona: oni koji žele da pazare nekretninu na moru za svoje potrebe da bi porodično letovali svake godine i oni koji žele da investiraju i da zarade izdavanjem.

– Najviše je kupaca koji plaćaju kešom, i najčešće su kupci iz Beograda i s juga Srbije – iz Niša, Vranja, Leskovca... kojima je grčko more blizu i bukvalno i tokom vikenda mogu da skoknu preko granice.

Ima i kupaca kojima nije bitna morska obala već rentiranje, i to studentima, a u oglasima se, osim opisa

nekretnine, skreće pažnja i na to da su pogodni za tu vrstu najma. S druge strane, nudi se i poslovni prostor i tu je ponuda, takođe, raznovrsna. Našim turistima je poznat Olimpic beach, gde se, na primer, lokal od 59 kvadrata pogodan za restoran ili perionicu prodaje za 32.000 EUR, dok se u Paraliji, isto tako dobro poznatoj, apartman od 27 kvadrata nudi za 23.000 EUR.

Procedura pri sklapanju kupoprodajnog ugovora je sada znatno pojednostavljena, ali uprkos tome, kupci bi takve ugovore trebalo da sklapaju s ovlašćenim posrednikom, radi sigurnosti.

– Naši kupci treba da imaju poreski broj u Grčkoj i otvoren račun u nekoj od grčkih banaka. Ukoliko se nekretnina kupuje na kredit, hipoteka se stavlja na neku od nekretnina koju kupac ima u Srbiji. Prilikom kupovine postoje i troškovi za prevod ugovora, notara, troškovi agencije ili advokata. Uknjižba nekretnine košta 0,6 odsto u odnosu na vrednost, a porez na prenos imovine je 3,09 odsto – navodi Katarina Bogdanović.

Grčke agencije se direktno obraćaju kupcima

U Srbiji agencije za promet nekretnina sporadično prodaju nekretnine iz Grčke, nisu specijalizovane samo za njih, već imaju ponešto od ponude iz te zemlje. Međutim, sve više je agencija, najčešće sa severa Grčke, koje prodaju samo nekretnine u Solunu i na Halkidikiju i direktno se obraćaju kupcima u Srbiji preko sajta. U svim takvim agencijama zaposlen je neko našeg porekla ko govori srpski jezik. Oglasi se postavljaju na srpskom i obično se navodi ime osobe za kontakt u oglasima radi lakše komunikacije s kupcima.

Niko neće stan u siromašnim gradovima Srbije - Najjeftiniji kvadrat u Bačkom Petrovcu 117 EUR

Utorak, 07. 03. 2017. | 17:59 | Izvor: [Novosti](#)



Nijedna porodica u poslednjoj deceniji nije odlučila da kupi nekretninu u opštinama Bojnik, Crna Trava ili Golubac. U ovim mestima u proteklih deset godina nije kupljena nijedna kuća ili stan na kredit. Tržište nekretnina gotovo je zamrlo i u Bosilegradu, Trgovištu, Svrlijgu... Ovakva situacija nije samo u nerazvijenim opštinama na jugu Srbije, primera ima i u Vojvodini. Ni u Irigu, Sečnju i Žitištu već godinama nema kreditnih kupaca. One koji žele da se skuće ometa nemaština i niska primanja, zbog kojih ne ispunjavaju uslove za kredit. S druge strane, u mnogim mestima su cene kvadrata pale da se celo domaćinstvo može pazariti samo za nekoliko hiljada evra.

Ni banke se, kako kažu u agencijama za nekretnine, ne utrkuju da privuku klijente iz nerazvijenih opština. Takve transakcije za njih su rizične, jer u slučaju neplaćanja, teško mogu da se "oslobode" stana.

Bojan Milošević, iz niške agencije Green nekretnine, smatra da je osnovni razlog što u Svrlijgu i okolnim opštinama gotovo da i nema nekretnine koja bi se mogla prodati kreditnom kupcu to što veliki broj objekata nije legalizovan. Banke ne odobravaju pozajmice za objekte izgrađene bez građevinske dozvole.

- Najveći problem je što kuće nisu ozakonjene - priča Milošević.

- Čak i ako neko uspe da proda nekretninu, uglavnom je kupe gastarbajteri, koji žele da imaju nešto svoje kad dođu u Srbiju, a oni plaćaju gotovinom. Kredite uzimaju mladi bračni parovi i vojna lica, a oni uglavnom teže da se nastane u većim gradovima, Nišu i Kragujevcu.

Predsednik Žagubice, Safet Pavlović, kaže da u ovoj opštini u poslednjih 15 godina nije izgrađena nijedna zgrada, tako da i ne čudi što je tržište nekretnina "zamrlo".

- Dešava se jedino da se oglase na prodaju privatna domaćinstva i to kada se neko odseli, ali to je teško prodati.

Deca odlaze na školovanje u veće gradove i uglavnom teže da tamo i ostanu. U našem kraju ima i ljudi koji dolaze iz inostranstva, ali ni oni ne kupuju kuće, jer imaju svoja imanja i u njih ulažu - kaže Pavlović.

Prema podacima Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita (NKOSK), u opštinama i gradovima u Srbiji, najmanje košta kvadratni metar u Bačkom Petrovcu, svega 117 EUR. Deluje da je povoljno kupiti nekretninu i u Bečeju jer je kvadrat 212 EUR, u Topoli 223 EUR, u Priboju 311 EUR, Šidu 313, Žablju 232 EUR, a u Boru 335 EUR. Toliko ih plaćaju kupci koji uzimaju stambene kredite osigurane u NKOSK. Najjeftiniji kvadrat u centralnim beogradskim opštinama je u Rakovici, 922 EUR.

Nova prodaja imovine Koncerna Farmakoma MB - Na doboš otišle poslovne zgrade, građevinsko i poljoprivredno zemljište

Sreda, 08. 03. 2017. | 15:51 | Izvor: eKapija



Stečajni upravnik Koncerna Farmakom MB oglosio je novu prodaju imovine ovog preduzeća javnim nadmetanjem.

Na prodaju je ponuđen proizvodni kompleks za proizvodnju plastične ambalaže EXA koji se nalazi u okviru industrijske zone Zorka Šabac, a koji čine poslovna zgrada, proizvodni pogoni plastične ambalaže, magacini i oprema, po početnoj ceni od oko 39 miliona dinara.

Osim toga, na doboš su otišle i Upravna zgrada u Šapcu (37,2 miliona dinara), deo poslovnog objekta u kome se nalazi Komercijalna banka u Šapcu (50,8 miliona dinara), objekti i pripadajuća oprema koja se nalazi u Debrcu, po ceni od 68,2 miliona dinara, poslovna zgrada u Industrijskoj zoni Šapca, poljoprivredno zemljište u Banji Koviljači, Mokroj Gori, građevinsko zemljište i objekti u Zajači, oprema za proizvodnju plastične ambalaže, oprema u Kragujevcu, Guči, Dobriću, Somboru... Oglašeno je ukupno 16 celina.

Javno nadmetanje zakazano je za 10. april, u Privrednom sudu u Valjevu, od 12 časova.

Više informacija o oglasu pogledajte [OVDE](#).

Zepter platio 179,2 miliona dinara za hotel Zvezda u Vrnjačkoj Banji

Petak, 10. 03. 2017. | 12:18 | Izvor: Beta



Kompanija Zepter potvrdila je u petak (10. mart 2017. godine) da je kupila hotel Zvezda u Vrnjačkoj Banji, o čemu je [eKapija već pisala](#).

Zepter je Zvezdu kupio za 179,2 miliona dinara, a najavljeno je da će u taj hotel biti uloženo 10 mil EUR. Kako se navodi, novac će biti uložen u renoviranje hotela i bašte, što će podstaći zapošljavanje, zdravstveni turizam i razvoj opštine.

- Pošto se Zvezda nalazi na izvoru termalne vode, planiramo da hotel pretvorimo u zdravstveni, kongresni i turistički centar Vrnjačke Banje - rekla je direktorka marketinga i komunikacija kompanije Zepter Danijela Pantić Conić.

[O planovima Zeptera za hotele u Banji već je bilo reči](#). Kako je objavljeno u avgustu prošle godine, Filip Cepter se sastajao sa predstavnicima lokalne samouprave i stečajnim upravnikom HTP Fontana.

Hotel Zvezda nalazi se na samoj promenadi u centru Banje i počeo je da radi 1980. godine. Na 11.455 kvadratnih metara su 133 sobe i apartmani s kapacitetom od 200 kreveta.

Zvezda je poznata i po kongresnoj dvorani, sa 1.200 mesta, jedinoj u regionu, kao i po sportskom centru.

Treća prodaja imovine fabrike konditora Wundera iz Niša - Na dobošu proizvodna hala, vozila...

Nedelja, 12. 03. 2017. | 18:49 | Izvor: eKapija



Imovina fabrike konditora Wunder u stečaju ponuđena je potencijalnim kupcima. Proizvodna hala je površine 1.231 m² a nalazi se u Aleksandrovu, opština Merošina.

Početna cena celokupne hale sa pratećim objektima, opremom i inventarom je oko 44 miliona dinara.

Osim hale, na prodaju se nude i tri vozila čija je početna cena 752.400 dinara. Javno nadmetanje održaće se 14. aprila 2017. godine u 12 časova.

Imovina ovog niškog preduzeća prodaje se već godinama, a cena je drastično pala. Wunder je proizvodio kakao, mlečne, lešnik i čokoladne dezerte i vafel poslastice.

Ceo javni poziv možete pogledati [OVDE](#).

U Srbiji niko ne zna koliko je prodato nekretnina - Novi zakon o prometu nepokretnostima rešava problem

Subota, 11. 03. 2017. | 17:17 | Izvor: Tanjug



Nijedna institucija u Srbiji ne raspolaže podacima koliko je nekretnina za stanovanje prodato u jednoj godini u državi, naveli su u Javnobeležničkoj komori.

- Centralni registar za teritoriju cele Srbije ne postoji iz prostog razloga što je Zakonom o prometu nepokretnosti za promet nepokretnosti predviđena isključiva nadležnost javnog beležnika na čijem području se nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora - objašnjavaju u Komori.

Tanjug se obratio Republičkom zavodu za statistiku, Javnobeležničkoj komori, Ministarstvu trgovine, Klasteru nekretnina, Republičkom geodetskom zavodu i Drugom osnovnom sudu u Beogradu sa pitanjem gde se sada vode zbirni podaci o prodatim nekretninama, a zajednički odgovor je da takav registar - ne postoji.

Prema rečima trgovaca nekretninama i investitora, podatak o broju prodatih nekretnina u jednoj godini bi omogućio svim učesnicima u lancu trgovine i gradnje, jasno praćenje tržišta, što bi, kako objašnjavaju, bilo značajno za buduće investicije.

- Postojanje ovakvog statističkog podatka je od izuzetnog značaja za trgovce nekretninama i investitore, kao i za ministarstva i banke, jer praćenjem trendova prodaje u zemlji u proteklim godinama, investitori bi mogli da imaju jasniju projekciju gde i koliko ulagati u stanogradnju, a državi je bitno zbog ostvarenog prometa na godišnjem nivou - kažu u Klasteru nekretnina.

Oni ističu da je posrednicima u trgovini ovo bitan podatak zbog praćenja broja udela agencija u prodaji, da bi se znalo koliko je prodaja "na crno".

S druge strane, kako kažu trgovci, Ministarstvu trgovine, koje je bilo predlagač Zakona o prometu nepokretnostima, ovaj podatak bi značio kako bi znali koliki je tačan godišnji obrt novca u ovom sektoru,

Poreskoj upravi i Ministarstvu građevine kako bi se dobio tačan godišnji podatak o odnosu prodaje starih i novoizgrađenih kvadrata, a bankama - kako bi mogle da usklade stambenu kreditnu politiku.

Notari navode da svaki osnovni sud vodi posebnu evidenciju javnobeležničkih zapisa o ugovorima o prometu nepokretnosti i overenih ugovora, i to samo za nepokretnosti koje se nalaze na njihovom području.

- Ako javni beležnik sačinjava javnobeležnički zapis o ugovoru o prometu nepokretnosti, dužan je da odmah po izdavanju overenog ugovora strankama, elektronskim putem izvrši upis ugovora u Registar, kao i da pošalje osnovnom sudu skenirani primerak javnobeležničkog zapisa - kažu u Komori.

U Društvu sudija Srbije objašnjavaju za Tanjug da bi zbirni podatak bio javno dostupan neophodno je doneti novi zakon, te da se na tu temu razmišljalo.

- U Društvu sudija smo razgovarali na tu temu, a Ustav Srbije kaže da se evidencije tog tipa moraju regulisati zakonom te je na nadležnima da predlože rešenje ovog pitanja - objašnjava Zorica Bulajić iz Društva sudija.

U Drugom osnovnom sudu u Beogradu je rečeno da podatke o prodatim nekretninama dobijaju svakodnevno te da samo na teritoriji Drugog suda imaju 100 različitih ugovora koji dnevno prištižu iz notarskih kancelarija.

- Dva zaposlena rade na obimnom poslu evidentiranja različitih ugovora kojih je u proseku 100 dnevno, pa smo zbog toga u značajnom kašnjenju sa unosom podataka u registar - objašnjavaju oni i dodaju da svaki pojedinačni sud u Srbiji ima registar sa podacima o broju prodatih nekretnina, a za sada, zbirna cifra ne postoji za celu zemlju.

Kraljevo dobija novo stambeno naselje vredno 8 mil EUR - Do proleća tender za izvođače radova

Utorak, 14. 03. 2017. | 15:52 | Izvor: [Politika](#)



Do kraja marta, a najkasnije početkom aprila, biće raspisana međunarodna javna nabavka za izbor izvođača radova za prvu od ukupno četiri zgrade, koje će se u narednom periodu graditi u radničkom naselju, duž Dositejeve ulice u Kraljevu, piše Politika.

Kako je u gradskoj jedinici za upravljanje tim projektom rečeno za ovaj list, zgrada će imati 106 stanova, od 27 do 48 kvadrata. Kada se ona sagradi, a to bi trebalo da bude za najviše godinu i po dana, krenuće gradnja nove, a onda još dve istovremeno.

Tako će u naredne tri-četiri godine biti sagrađene četiri nove višespratnice sa ukupno 366 stanova. U njih će se useliti stanari petnaestak omanjih stambenih zgrada koje je gradila Fabrika vagona i Magnohrom za svoje radnike, između 1947. i 1955. godine. Te zgrade su, pod teretom vremena, a posebno u zemljotresu 2010. godine, toliko oštećene da je racionalnije graditi nove, nego obnavljati postojeće objekte.

Gradska vlast je još 2011. godine od države zatražila pomoć za gradnju novog naselja. Usledila je izrada projekta, zatim pregovori sa Razvojnou bankom Saveta Evrope, da bi 23. novembra 2016. godine Narodna skupština Srbije donela zakonski akt kojim je sporazum sa pomenutom bankom potvrđen, pa će za ovu investiciju biti opredeljeno oko 8 mil EUR. Reč je o kreditu za koji je država garant, a Grad se obavezao da bez naknade ustupi plac i neophodnu infrastrukturu.

Na prodaju građevinsko zemljište u Bloku 63 u Novom Beogradu - Početna cena 513 miliona dinara

Utorak, 14. 03. 2017. | 15:58 | Izvor: eKapija



Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda raspisala je oglas o javnom nadmetanju radi otuđenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini grada Beograda u Bloku 63 u Novom Beogradu. Zemljište će biti prodato investitoru koji ponudi najveću cenu, a prijave za učešće se podnose do 12. aprila 2017. godine, dok će se javno nadmetanje održati sledećeg dana u direkciji.

Lokacija koja se nudi investitorima nalazi se na uglu Jurija Gagarina i Nehruove, površine 8.328 kvadratnih metara. Predmetna parcela nalazi se u zoni mešovitih gradskih centara, koji podrazumevaju kombinaciju komercijalnih sadržaja sa stanovanjem. Ukupno dozvoljena bruto razvijena građevinska površina objekata na parceli je 41.640 kvadratnih metara i moguće je graditi objekat visine od 32 metra, sa orijentaciono osam spratova.

Budući objekti mogu se graditi kao poslovni ili poslovno-stambeni, s tim što su u prizemlju obavezni komercijalni sadržaji. Na parceli se može graditi i samo višespratna kolektivna garaža, a u skladu sa važećim planom generalne regulacije ovog područja za realizaciju izgradnje bilo kog objekta potrebna je izrada i potvrda urbanističkog projekta, radi urbanističko-tehničke razrade lokacije.

Početni iznos cene utvrđen je na osnovu tržišne vrednosti zemljišta, koju je procenila Uprava javnih prihoda grada Beograda i iznosi 61.599,60 dinara po kvadratnom metru zemljišta, što za ukupnu površinu kompleksa iznosi 513.001.468,80 dinara.

Ceo javni poziv možete pogledati [OVDE](#).

Nova prodaja imovine konfekcije Beko - Na dobošu i zgrade fabrika u Leskovcu i Kovinu

Sreda, 15. 03. 2017. | 08:40 | Izvor: eKapija



Stečajni upravnik Beogradske konfekcije Beko oglasio je prodaju nepokretnosti javnim nadmetanjem.

Oglašena imovina prodaje se u sedam celina. Najvažniju imovinu prve celine čini zgrada poslovnih usluga u Ulici Vuka Karadžića u Beogradu, kao i prodavnica u Ulici kneza Mihaila, a početna cena ove celine je oko 4 mil EUR.

Ostale celine čine odmaralište u Belanovcima (početna cena 64.420 EUR), zgrade fabrika u Kovinu (388.079,05 EUR) i Leskovcu (450.000 EUR), osnovna sredstva, sitan inventar, roba u skladištu, metraža...

Javno nadmetanje zakazano je za 25. april 2017. godine od 12 časova, u prostorijama firme KMG Trudbenik u Beogradu.

Više informacija o tenderu pogledajte [OVDE](#).

Trudbenik ponovo oglasio prodaju imovine - U ponudi zgrade, samački hotel, poslovni objekat...

Petak, 17. 03. 2017. | 08:45 | Izvor: eKapija



Trudbenik gradnja u stečaju raspisala je javni poziv za prodaju zgrade građevinarstva, drvne industrije, stambene zgrade, samačkog hotela i poslovnog objekta.

Pomenuta imovina prodaje se u pet celina, a ukupna vrednost je oko 2.584.865.439,17 dinara.

Procenjena vrednost zgrade građevinarstva u Krnjači je oko 1,193 milijardi dinara, dok je zgrada drvne industrije u Smederevu procenjena na oko 262 miliona dinara.

Stambena zgrada za kolektivno stanovanje na Zvezdari vredna je 467,3 miliona dinara. Samački hotel i poslovni objekti na Novom Beogradu procenjeni su na 629 miliona, odnosno 33,8 miliona dinara.

Krajnji rok za dostavljanje ponuda je 26. april 2017. godine do 11:45, a njihovo javno otvaranje obaviće se istog dana sa početkom u 12 časova u Beogradu.

Više detalja o prodaji pogledajte [OVDE](#).

U mnogim opštinama u Srbiji potpuno zamrlo tržište nekretnina - Niko ne kupuje stanove i kuće u Bojniku, Crnoj Travi, Svrlijigu...

Nedelja, 19. 03. 2017. | 16:49 | Izvor: [Danas](#)



Tržište nekretnina potpuno zamrlo je i u pojedinim opštinama Braničevskog okruga, pa tako u Žagubici više od 15 godina nije prodato nijedno kapitalno dobro, dok u Golupcu čitavu deceniju nije izgrađena niti jedna zgrada.

U pojedinim opštinama u Srbiji i po deset godina nije prodana nijedna nekretnina kreditnom kupcu. Nijedna porodica u poslednjoj deceniji nije odlučila da kupi nekretninu u opštinama Bojnik, Crna Trava ili Golubac.

U ovim mestima u proteklih deset godina nije kupljena nijedna kuća ili stan na kredit. Tržište nekretnina gotovo je zamrlo i u Bosilegradu, Trgovištu, Svrlijigu...

Ovakva situacija nije samo u nerazvijenim opštinama na jugu Srbije, primera ima i u Vojvodini. Ni u Irigu, Sečnju i Žitištu već godinama nema kreditnih kupaca. One koji žele da se skuće ometa nemaština i niska primanja, zbog kojih ne ispunjavaju uslove za kredit.

S druge strane, u mnogim mestima su cene kvadrata toliko pale, da se celo domaćinstvo može pazariti za samo nekoliko hiljada evra.

Ni banke se, kako kažu u agencijama za nekretnine, ne utrkuju da privuku klijente iz nerazvijenih opština. Takve transakcije za njih su rizične, jer u slučaju neplaćanja teško mogu da se "oslobode" stana.

Bojan Milošević, iz niške agencije Green nekretnine, smatra da je osnovni razlog što u Svrlijigu i okolnim opštinama gotovo da i nema nekretnine koja bi se mogla prodati kreditnom kupcu jeste taj što veliki broj objekata nije legalizovan. Banke ne odobravaju pozajmice za objekte izgrađene bez građevinske dozvole.

- Čak i ako neko uspe da proda nekretninu, uglavnom je kupe gastarbajteri, koji žele da imaju nešto svoje kad dođu u Srbiju, a oni plaćaju gotovinom. Kredite uzimaju mladi bračni parovi i vojna lica, a oni uglavnom teže da se nastane u većim gradovima, Nišu i Kragujevcu - objašnjava Milošević.

Sudski veštaci traže izmene Zakona o proceniteljima

Sreda, 22. 03. 2017. | 09:57 | Izvor: [Novosti/Tanjug](#)



foto: sergign/shutterstock.com

Radna grupa sudskih veštaka predložiće nadležnima promenu Zakona o proceni nepokretnosti, jer smatraju da je potrebno usaglasiti postojeće propise o licencama.

Oni objašnjavaju da je potrebno usaglasiti različita tumačenja o sertifikatima potrebnim za zvanje procenitelja. Jer, Zakon o licencama kaže da nije potrebno da procenitelj ima međunarodni REV sertifikat, dok drugi, novi Zakon o proceniteljima, priznaje ovaj dokument.

Sindikatski sudskih veštaka koji se bavi procenama nepokretnosti zatražio je od Ministarstva finansija da poništi i nedavni konkurs za izbor članova Stručnog odbora, koji treba da donese podzakonska akta, koja će regulisati oblast veštačenja i licenciranja procenitelja, rečeno je Tanjugu u ovoj organizaciji.

- Novi Zakon čija primena počinje u junu, objašnjava da jedini koji mogu da obrazuju kandidate su ona udruženja koja imaju 25 članova sa REV sertifikatom, a to trenutno ima samo jedno udruženje građana u Srbiji, Nacionalno udruženje procenitelja Srbije - kaže za Tanjug predsednik Sudskih veštaka Srbije Nikola Dragović.

On dodaje da je problem i to što stručna obuka još nije definisana. Dragović kaže da će onima koji od 2008. godine imaju licencu procenitelja, ona biti priznata, što znači da će zakon retroaktivno delovati deset godina unazad.

Veštaci će ipak morati da dođu do novih licenci. Skoro 400 koliko ih ima u Srbiji, a koji se godinama bave procenama nepokretnosti moraću da prođu obuku u narednih 18 meseci za procenitelje u trajanju od oko 45 dana i da za to plate 1.500 EUR.



- Ništa od ovih pitanja nije definisano u novom Zakonu, a moralo je biti. Od 300 do 400 ljudi će u narednih 18 meseci morati da pohađa obuku od po 45 dana, da uče nešto što inače rade godinama i još da plate ogromna sredstva za licencu kako bi nastavili da se bave svojim poslom - kaže za Tanjug predsednik Sudskih veštaka Srbije Nikola Dragović.

Međutim, veštaci kažu da još uvek nije podzakonskim aktima definisano, gde i ko organizuje edukaciju, kome se uplaćuje novac, te koliko će iznositi naknada za procenu. Isto tako, ostalo je nejasno da li veštaci u narednih godinu i po dana mogu i dalje da procenjuju, ili je njima oduzeto pravo na procenu.

Jedna od nejasnoća je i čiju će procenu, sudskih veštaka ili procenitelja, uzeti notari koji su dužni da prilikom overe ugovora o kupoprodaji nepokretnosti imaju i procenjenu vrednost nekretnine.

- I dalje nije jasno da li će se prilikom procene stana pred sudovima, vrednovati procena sudskog veštaka ili procenitelja, te da li se može očekivati da će doći do iste procene ili će se ona razlikovati jer je metodologija različita. Postavlja se i pitanje šta je na sudu validno - kaže Dragović.

U zakonu je definisano da će procenitelji vršiti i procenu privrednih subjekata, ali kako kažu veštaci, nejasno je koji pojedinac je dovoljno stručan da sam uradi procenu, na primer, termoelektrane, koja pored objekata i zemljišta ima i turbine, elektroinstalacije, trafice.

Sudski veštaci upozoravaju na nedostatke odluke da sve procene obavlja jedan čovek.

Procena vrednosti nekretnina se dosta banalizuje ističu oni, jer kako kažu vrednost vinograda, recimo, nije samo površina zemljišta, već tu vrednost procenjuju veštaci koji su geolozi, agronomi. Potrebno je i nekoliko stručnjaka iz različitih oblasti za procenu vrednosti jedne termoelektrane ili velikog preduzeća.

- Suštinska razlika je u poznavanju ekonomije, zato što je 99,9 % sudskih veštaka završilo arhitekturu ili građevinu, te samim tim nisu upoznati sa ekonomskim aspektom procene vrednosti - kaže sudski veštak za finansije Ervin Pašanović.

On objašnjava da je u skladu sa novim zakonom o proceniteljima, za licencu potrebno imati master nivo školovanja, položen stručni ispit, dok za sudskog veštaka treba ispuniti zahteve iz javnog poziva koji se periodično raspisuje, ali se ne polaže stručni ispit u čemu je glavna razlika.

Od 75 profesionalnih procenitelja nekretnina u Srbiji sa sertifikatima, oko 80% je iz Beograda, odnosno radi u Beogradu i iz Beograda pokriva ostale krajeve u Srbiji.

Velika potražnja kuća u okolini Beograda - Vikendice i za 5.000 EUR

Nedelja, 26. 03. 2017. | 11:35 | Izvor: [Novosti](#)



Zaboravljene vikendice u okolini Beograda, ali i seoska domaćinstva sa zapuštenim njivama i voćnjacima, sve su privlačnije stanovnicima prestonice. Beg od gradske vreve, želja za odmorom i opuštanjem, nagnali su mnoge na kupovinu nekretnina na obodu glavnog grada, dok mlađi traže najjeftiniju opciju, kako bi se skućili i bavili poljoprivredom. I dok stari vikendaši kuće prodaju u bescenje, nova generacija kupaca nalazi bolju računicu.

Tržište nekretnina iz godine u godinu beleži povećano interesovanje za kuće na obodu Beograda. Cene objekata variraju u zavisnosti od mesta, infrastrukture, stanja same kuće, ali i hitnosti onog koji prodaje da se reši "balasta". Tako se u selima oko Mladenovca ili Pančeva može naći seoska kuća i po ceni jednog polovnog automobila, odnosno za 5.000 EUR.

- Sve je više onih koji kupuju vikendice. Sada se najviše traže one na Kosmaju, i to sa sopske strane, pošto je tamo infrastruktura bolja. Čist vazduh i ruža vetrova još jedan su plus za tu planinu. Ujedno, svi bi želeli da im prve komšije budu poznati, poput Neleta Karajlića, Merime Njegomir, Nikole Koje... Avala je postala prenaseljena, pa im sad ni Kosmaj nije daleko. Ipak, kuće i placevi na Trešnji takođe su na ceni. Kupcima je vikend-naselje u Grockoj i dalje zanimljivo, ali i pojedina mesta u Surčinu na Savi. Nekretnine oko Obrenovca najmanje se traže - ističe Nedeljko Malinović iz agencije za nekretnine Legat.

Kada su vikendice u pitanju, Beograđane željne odmora i prirode najviše interesuju one do 50 kvadrata i 15 ari placa. Tu cene, pak, variraju.

- Kupaca zainteresovanih za kuće na Kosmaju ima, ali nema vikendica. Najčešće se traže jednospratne, sa dobrim pogledom, i desetak ari placa. Takve su retke. Cene se, pak, kreću do 20.000 evra. Naravno, ima i skupljih i jeftinijih. Stanje kuće, priključak za struju i vodu, opremljenost, položaj, pa čak i drvored u dvorištu diktiraju cenu - priča Nada Lukić iz agencije za nekretnine Kolonada Sopot.

Oni koji bi da kupe seosko domaćinstvo, najčešće žele kuću od oko 80 kvadrata, sa nekoliko hektara zemljišta, po mogućstvu iz jednog komada. Uz to dolaze i pomoćni objekti, od kokošinjca do pušnice. Najčešći kupci su mladi ljudi, koji bi da se skuće i imaju ideju da žive od poljoprivrede.

- Mladima koji žele novi početak, da se vrate na selo, stanje u kome se objekat nalazi nije bitno. To je zato što kuću i pomoćne objekte žele da preurede po svojoj meri. Ipak, bitno im je da je zemljište koje kupuju u jednom komadu i da je na sunčanim obroncima i na kosini, ukoliko žele da se bave voćarstvom. Najtraženija su potkosmajska mesta, poput Amerića, Male Vrbice, Koraćice. Prosečna cena ovakve nekretnine je 30.000 EUR, ali u nekim selima mogu da se nađu i po ceni od 5.000 do 10.000 EUR - ističe Marijana Vićovac iz agencije za nekretnine Aktiva.

Beograđanima je zanimljiva i okolina Pančeva, pogotovo sela oko Deliblatske peščare. Predeli, prelepa priroda, ali i specifična kontinentalna klima, primamljivi su za one kojima je milija ravnica.

- Na ceni je vikend-naselje Jabukov cvet, kod Ivanova, ali i vikendice duž puta za Kovin i Vršac. One u južnoj zoni, zbog zagađenosti, niko ne želi. Najskuplje nekretnine su one "u pesku", a ima i onih koje se cene 100.000 EUR i više. U proseku, vikendica od 50 kvadrata, sa pet ari placa u peščari košta 25.000 EUR. Ima i onih koje i na najboljim lokacijama, poput Jabukovog cveta, mogu da se kupe za 10.000 EUR, dok kuće sa imanjem na putu ka Zrenjaninu mogu da se pazare i za 5.000 EUR - tvrdi Dragan Nokić iz agencije za nekretnine Olimp.

Cena po kojoj se neka nekretnina kupi često se razlikuje od one početne, prvobitno istaknute u ponudama agencija. Posrednici tvrde da vlasnici tako "opipavaju" tržište, u nadi da će vratiti uloženo. Ipak, kad shvate da cena nije realna, često je spuste i za polovinu. Oni kojima je hitno da nešto prodaju, to će uraditi budzašto, pa se lepe vikendice sa dosta velikim placem mogu naći i za 5.000 EUR.

Osim žitelja prestonice, svežeg vazduha u mestima na obodu Beograda željni su i gastarbajteri. Oni znaju da su cene nekretnina dodatno pale u odnosu na 2015, i to za 10-15%. Svesni su i toga da sa kešom mogu da pazare vikendicu na savršenom mestu, po veoma povoljnoj ceni. Često traže neke manje, do 10.000 EUR, u koje će kasnije uložiti i pet puta više.

Izdavanje garaža siguran biznis - Cena u Beogradu od 50 do 100 EUR mesečno

Subota, 25. 03. 2017. | 13:52 | Izvor: [Novosti](#)



Na tržištu nekretnina, garaže u velikim stambenim četvrtima kotiraju se kao najisplativija imovina. Zbog toga što ih ima malo, uvek se mogu za nekoliko dana prodati. Takođe, veoma lako se izdaju. U prestonici Srbije najatraktivnije su one u novobeogradskim blokovima koje se nude za oko 20.000 EUR, a rentiraju se za oko 50-100 EUR mesečno.

U agencijama za promet nekretnina kažu da zbog toga što nema amortizacije, izdavanje garaža predstavlja siguran biznis. Novac kaplje pomalo, ali gazdu ne boli glava da li je podstanar izazvao poplavu ili da li je uništio nameštaj.

- Dok iznajmljivanje stanova podrazumeva renoviranje, ulaganje, popravku kućnih uređaja i nameštaja, prilikom izdavanja garaža ove stavke su isključene. Za razliku od stanova, sa čijom svrhom i namenom vlasnik mora biti upoznat, garaže mogu biti korišćene za različite namene bez ograničenja, sve dok se prostor održava urednim - kažu u jednoj prestoničkoj agenciji.

One koji u garažama ne odlažu svog ljubimca na četiri točka, prostor od oko 16 kvadrata koriste kao magacin za robu, majstorsku radionicu ili auto-perionicu.

Garaže za jedan ili dva automobila u prestonici se izdaju po ceni od 3.000 do 25.000 dinara, u zavisnosti od dela grada. Osim lokacije, vrednost garaže određuje površina, kao i to da li je uvedena struja, i da li ima vode i grejanja. Svaka od ovih stavki stavlja vrednost mesečne kirije na lestvicu više.

Poslednjih deceniju i po, stanogradnja je postavila nove standarde. Investitorima se ne isplati da prave tipske individualne garaže. U podzemnim etažama projektuju se velike garaže, gde može da se parkira više od desetak automobila. Parking mesta u tim objektima su jeftinija od standardnih, individualnih garaža.

- Mana garažnih mesta je što automobili nisu bezbedni od lopova, kao što su to u individualnim garažama, koje imaju metalna vrata. S druge strane, dešava se i da komšijski auto prilikom upravljanja ili isparkiranja ogrebe vozilo parkirano pored - objašnjavaju trgovci nekretnina.

Cena parking mesta se kreće od 7.000 do 15.000 EUR, u zavisnosti od lokacije. Najskuplja su ona u zgradama koje se nalaze pored Kombank arene.

Na teritoriji Beograda, u proseku, zakup garažnog mesta se kreće oko 50 EUR.

Sem izdavanja i prodaje standardnih garažnih objekata, na tržištu vlada interesovanje za montažne garaže. Njihovo izdavanje i postavljanje je u stalnom porastu, a prednost je lako demontiranje i mogućnost prenošenja na drugu lokaciju. Sama montaža je jednostavna jer se sastoji iz prosečno deset elemenata. Može se postaviti na sve vrste podloga (beton, zemlja, travnjak) za prosečno sat i po, jer nije neophodno betonirati temelje.

Osim što obnavljaju fasade, popravljaju liftove i brinu o tehničkim stvarima u stambenim zgradama, Javno preduzeće Gradsko stambeno izdaje i garaže. Oni u vlasništvu imaju 766 posebnih objekata za automobile. Garaže su na teritoriji svih beogradskih opština, osim na Savskom vencu. A na Paliluli ih imaju čak 279. Stambeno svoje garaže izdaje za 1.500 do 4.000 dinara.

Od garaže - stan

Iako to nije u skladu sa Zakonom o stanogradnji, zbog gladi za kvadratima, nije redak slučaj da vlasnici garaža, prostor namenjen za parkiranje automobila pretvaraju u mini-garsonjere. To je moguće u slučaju kad garaža ima vodu, struju i kanalizacioni otvor. Ovakve adaptacije i prenamene prostora česte su na Paliluli i Rakovici.

Novi projekti, analiza tržišta, građevinski materijali - Tematski bilten Nekretnine u Srbiji stiže 4. aprila

Utorak, 28. 03. 2017. | 08:59 | Izvor: eKapija



Promene na tržištu nekretnina su evidentne. Talas ulaganja nastavljen je i ove godine, a kako saznajemo od naših sagovornika, Srbiju tek čeka period u kome će izgradnja objekata biti i te kako dominantna. Kranovi su postavljeni širom naše zemlje, najviše naravno u Beogradu, a grade se poslovni, trgovinski, stambeni i industrijski objekti.

Raznolikost ponude uslovala je nove uslove na tržištu, ponuđeni su interesantni modeli poslovnog prostora, stambene zgrade luksuznijeg tipa na boljim lokacijama i novi koncepti za kupovinu...

Našu pažnju u Tematskom biltenu Nekretnine u Srbiji - Novi talas ulaganja podstiče privredu, koji izlazi 4. aprila, posvećujemo upravo analizi tržišta nekretnina, kretanju cena, temama iz oblasti planiranja i izgradnje, energetske efikasnosti, iznajmljivanja svih vrsta nekretnina, fasiliti menadžmenta, finansiranja projekata, osiguranja nekretnina itd.

O tržištu nekretnina i najnovijim projektima za eKapiju govori generalni direktor CBRE Dragan Radulović. O dosadašnjim rezultatima i novim projektima kompanije GTC razgovarali smo sa Milicom Nestorović.

Predstavićemo vam i projekte: Skyline, Ada Mall, Green heart, Voždove kapije.

O sektoru maloprodaje i novim konceptima trgovinskih objekata govorila je Mia Zečević, direktorka kompanije Novaston. Svoj osvrt na oblast nekretnina u Srbiji daće i predstavnici kompanija BIG CEE management, Zepter, Danos i RC Reinvest.

U rubrici Gradnja i upravljanje predstaviće se kompanije First Facility, Velux, Baumit, Alu Koenig i advokatska kancelarija Janković, Popović Mitić.

Predstavićemo i naselje Paunov breg, zatim kompleks na Banovom brdu koji gradi Finvest, naselje Sunnyville, kao i pametnu zgradu u Šapcu koju gradi kompanija Set. U Tematskom biltenu predstaviće se i advokatska kancelarija Marić i Mujezinović u saradnji sa Kinstellar, Kala konsalting, kao i sajt nekretnine.rs.

Ali to nije sve, očekujemo još ekskluzivnih sagovornika.

