

VALUER INSIGHT



No. 6 | novembar 2018.

DATA
INVESTMENT

📍 27, Bulevar Evrope | Novi Sad | 21000 | Serbia
📍 1, Milentija Popovica | Beograd | 11070 | Serbia
☎ T / F +381 21 401 100 | T / 011 3 111 910 |
✉ www.datainvestment.rs



Regulated by RICS



SADRŽAJ

01	Građevinsko zemljište - opšti pojmovi
02	Tipovi nepokretnosti
03	Značaj katastra nepokretnosti
04	Vodič za investitore
05	Koji činioci utiču na cenu m2?
06	Beogradsko tržište maloprodajnog prostora
07	Masovna procena
08	REITs
09	Osiguranje od profesionalne odgovornosti
10	“Zelene zgrade”
11	Novo ruho silosa

01

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - OSNOVNI POJMOVI

Šta se podrazumeva pod pojmom građevinsko zemljište?

To je zemljište koje je određeno zakonom ili planskim dokumentom za izgradnju i korišćenje objekata, zemljište na kom se nalaze objekti izgrađeni u skladu sa zakonom i zemljište čija je namena određena planskim dokumentom. Građevinsko zemljište može biti u svim oblicima svojine. Pravo svojine na zemljištu u javnoj svojini ima Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica kalne samouprave. Vlasnik građevinskog zemljišta ima pravo da ga daje u zakup povodom izgradnje objekata za koje je izdata privremena građevinska dozvola. Ugovor o zakupu se zaključuje najduže do pet godina. Građevinsko zemljište može biti:

- **Izgrađeno** – na zemljištu se nalaze objekti za trajnu upotrebu
- **Neizgrađeno** – na zemljištu nema objekata ili se nalaze objekti za koje nije izdata građevinska dozvola ili se nalaze privremeni objekti
- **Uređeno** – zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom i zemljište koje je opremljeno za korišćenje i građenje (elektromreža, pristup zemljištu i slično)
- **Neuređeno**

Pripremanje zemljišta za izgradnju objekata obuhvata sprovođenje istražnih radova, izradu geodetskih elaborata, izradu geoloških, topografskih i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje, uklanjanje objekata, saniranje i ostalih radova.

Opremanje zemljišta podrazumeva izgradnju komunalne infrastrukture i uređenje površina javne namene. Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor, dok se iznos doprinosa utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole. Doprinos se ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne infrastrukture, podzemne etaže objekata visokogradnje (garaže, ostave...), dečija igrališta i sportske terene. Doprinos se takođe plaća u slučaju promene namene objekta.

Postojeće površine javne namene koje su u skladu sa planskom dokumentacijom se ne mogu otuđiti iz javne svojine. Otudjenje neizgrađenog građevinskog zemljišta se sprovodi javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasima.

Pravo korišćenja na građevinskom zemljištu pretvara se u pravo svojine, a upis prava svojine vrši organ zadužen za državni premer i katastar. Pravo svojine pripisuje se licu koje je upisano kao vlasnik objekta koji se nalazi na predmetnoj parceli, odnosno licu koje ima pravo korišćenja te parcele.

Po okončanom postupku konverzije prava korišćenja u pravo svojine, parcela izgrađenog građevinskog zemljišta zajedno sa svim objektima koji su izgrađeni na njoj, postaje jedinstveni predmet prava svojine, tako da se sva postojeća prava i tereti koji postoje na objektu, prenose i na katastarsku parcelu, osim ako je parcela pod dugoročnim zakupom.



TIPOVI NEPOKRETNOSTI

Ukoliko se posmatraju osobine nepokretnosti, jedan od najvažnijih kriterijuma (osim lokacije, lokacije i naravno lokacije!) je vrsta nepokretnosti. Kada se razmišlja o kupovini, treba da se zapita kakvom vrstom nepokretnosti želite da obogatite svoj portfolio - na primer da li su to stambene nepokretnosti, tržni centri, skladišta, kancelarijski prostori ili kombinacija bilo kog od njih. Svaka vrsta nekretnine ima drugačiji skup karakteristika. Ne može se jednostavno pretpostaviti i očekivati da će se jedna vrsta nepokretnosti dobro pokazati na tržištu gde se druga vrsta imovine pokazala kao veoma isplativom. Isto tako, ne može se očekivati da će se jedna vrsta nepokretnosti i dalje smatrati dobrom investicijom samo na osnovu činjenice da se dobro pokazala u prošlosti.

NEPOKRETNOSTI

■ NEPOKRETNOSTI KOJE DONOSE I KOJE NE DONOSE PRIHOD

Postoje četiri vrste nepokretnosti koje donose profit - kancelarijski prostori, maloprodaja, industrijske nepokretnosti i iznajmljivane stambene nepokretnosti. Postoje i mnogi drugi manje uobičajeni tipovi, kao što su hoteli, mini skladišta, parkirališta itd. Ključni kriterijumi ovih nepokretnosti na koje se fokusiramo jeste to što oni donose prihod. Investicije koje ne proizvode prihod, kao što su kuće, nekretnine za odmor ili prazne komercijalne zgrade, su podjednako poželjne kao i investicije koje donose prihod. Treba se imati na umu da ako se investira u imovinu koja ne proizvodi prihod, neće se dobiti nikakva zakupnina, tako da se celokupni povraćaj investicije može očekivati jedino kroz prodaju. Ako se ulaže u hipotekom osigurane nepokretnosti koje ne donose profit, treba se zapamtiti da lični dohodak dužnika mora biti dovoljan da pokrije hipotekarne isplate, jer nema prihoda od stanara za osiguranje plaćanja.

■ KANCELARIJSKE NEPOKRETNOSTI

Kancelarije su "vodeća" investicija za mnoge vlasnike nekretnina. Čini se da one predstavljaju najbrojniji i najprofilisaniji deo ovog tipa nepokretnosti zbog svoje tipične lokacije u jezgru grada i prostranih suburbanih kancelarijskih parkova. Prihodi od kancelarijskih nepokretnosti mogu biti visoko varijabilni jer tržište teži da bude osetljivo na ekonomske performanse. Jedna mana je da poslovne zgrade imaju visoke operativne troškove, pa gubljenjem zakupca može se imati prilično značajan uticaj na prihod koji donosi imovina. Međutim, u vremenima povoljnim za zakupodavce, kancelarije imaju tendenciju da ostvaruju zavidne rente, jer potražnja za prostorom dovodi do povećanja rente kancelarijskih

prostora i produžavanja vremenskog perioda potrebnog za izgradnju kancelarijskog kompleksa kako bi se smanjio pritisak na tržište i zakupnine. Na najosnovnijem nivou, potražnja za kancelarijskim prostorom vezana je za zahteve kompanija za kancelarijskim radnicima i prosečnog prostora po kancelarijskom radniku. Tipični službenik je uključen u stvari kao što su finansije, računovodstvo, osiguranje, nekretnine, usluge, upravljanje i administracija. S obzirom na to da poslovi koji obavljaju "bele kragne" beleže porast, postoji veća potražnja za poslovnim prostorom.

■ MALOPRODAJNE NEPOKRETNOSTI

Postoji širok spektar maloprodajnih objekata, koji se kreću od velikih zatvorenih tržnih centara do jedne zgrade u pešačkim zonama. Potražnja za maloprodajnim prostorom ima mnogo zahteva. Među njima su: lokacija, vidljivost, gustina naseljenosti, rast stanovništva i relativni prihodi. Sa ekonomske perspektive, maloprodaje imaju tendenciju da na bolje rade u rastućim ekonomijama i kada je rast prodaje na malo visok. Prihodi maloprodaje su stabilniji od kancelarijskih, kako zbog toga što su zakupi u maloprodaji uglavnom duži sa mnogo manjom tendencijom relokacije u odnosu na kancelarije.

■ INDUSTRIJSKE NEPOKRETNOSTI

Generalno, one zahtevaju manje investicije i imaju niže operativne troškove od svojih kancelarijskih i maloprodajnih partnera. U zavisnosti od upotrebe zgrade postoje različiti tipovi industrijskih objekata. Na primer, zgrade se mogu koristiti za skladištenje, proizvodnju, istraživanje i razvoj ili distribuciju. Neki industrijski proizvođači mogu imati čak i delimične ili potpune nadogradnje poslovnog prostora. Određeni važni faktori koji treba da budu razmotreni u industrijskoj svojini bi bili funkcionalnost (na primer - visina plafona), lokacija u odnosu na glavne transportne puteve (uključujući železnicu, reku ili more), konfiguraciju zgrade, opterećenje i stepen specijalizacije u prostoru (bilo da su u pitanju dizalice ili hladnjače). U nekim slučajevima, neophodno je obezbeđivanje i pokrivenog otvorenog prostora tj. pokrivenog dela parcele.

■ STAMBENE NEPOKRETNOSTI

Prihodi od stanovanja uglavnom predstavljaju najstabilnije povratke, jer bez obzira na ekonomski ciklus, ljudima je uvek potrebno mesto za život. Rezultat toga je da se na normalnim tržištima stepen zauzetosti stambenih nepokretnosti u izdavanju zadržava u velikoj meri. Još jedan faktor koji doprinosi stabilnosti stambene imovine jeste to što gubitak pojedinačnog zakupca ima minimalan uticaj na profit, dok ako izgubite zakupca u bilo kojoj drugoj vrsti nepokretnosti, negativni efekti mogu biti mnogo značajniji. Za većinu komercijalnih nekretnina, zakupi su ili neto ili delimično neto vrednosti, što znači da se većina operativnih troškova može preneti na zakupce. Međutim, stambene nekretnine obično nemaju ovu mogućnost, što znači da rizik povećanja operativnih troškova snosi vlasnik nekretnine tokom trajanja zakupa. Pozitivni aspekt kod stambenih nepokretnosti je da u nekim zemljama postoji finansiranje osigurano od strane vlade. Na račun male premije, osigurano finansiranje smanjuje kamatnu stopu na hipoteke, čime povećava potencijalne prihode od investicije.

ZNAČAJ KATASTRA NEPOKRETNOSTI

Nekretnine su jedan od najvažnijih elemenata svakog društvenog i ekonomskog sistema. Njihovo značenje i uticaj na društvene odnose i ekonomski sistem su veliki i zato je interes kako države, tako i pojedinaca da se o nekretninama vodi precizna i sistematična evidencija. Glavni interes državnog sistema, odnosno organa vlasti je da imaju uvid u izgradnju, promet i ostale transakcije vezane za nepokretnosti pre svega zbog pravne sigurnosti – pouzdanosti pravnog prometa, ali i zbog drugih razloga u koje najpre ubrajamo javne prihode. Pojedinci, s druge strane, najviše brinu o tome da je promet nepokretnosti lak i brz, da su evidencije ažurne i precizne, a sve to kako bi mogli da budu sigurni da je njihova imovina pravno zaštićena i da su mogućnosti nesavesnog, prevarnog ponašanja minimalne.



KAKO FUNKCIONIŠE KATASTAR - OSNOVNA NAČELA

Katastar nepokretnosti je javna knjiga ili registar koji predstavlja bazu podataka, tj. evidenciju o nepokretnoj imovini i pravima ustanovljenim na njima. Sistem evidencije nepokretnosti je uređen zakonom i počiva na nekoliko osnovnih načela: upisa, javnosti, pouzdanja, zakonitosti i prvenstvenog reda upisa. Načela su apstraktna pravila koja nemaju direktnu primenu, ali čije se značenje formuliše kroz konkretne zakonske norme i ona daju opštu sliku o temeljnim postulatima na kojima su izgrađene zakonske norme.

Jedno od osnovnih načela katastra, a koje se odnosi na promet nepokretnosti, jeste da se prava na nepokretnostima stiču, prenose i ograničavaju upisom u katastar, a prestaju brisanjem. Ovo je tzv. načelo upisa koje ima dva aspekta: konstitutivnost upisa i deklarativnost.

Konstitutivnost upisa znači da je osnovni i jedini način sticanja prava na nepokretnosti njihov upis u katastar, tj. vlasnik se postaje u momentu kada to katastar ozvaniči.

Deklarativnost upisa znači da postoje slučajevi kada se, pod određenim uslovima, prava na nepokretnostima stiču i pre upisa, a da tek upisom proizvode pravna dejstva prema trećim licima. Laički, princip ili načelo upisa znači da će Vas pravni sistem prepoznati kao vlasnika i staviti pod zaštitu tek u momentu upisa u katastar.

Načelo javnosti garantuje javni pristup informacijama iz katastra. To znači da pristup evidenciji imaju sva lica, s tim da postoje određena ograničenja u posebnim slučajevima. Takođe, ovo načelo znači da se niko ne može pozivati na to da mu podaci iz katastra nepokretnosti nisu bili poznati ili nisu mogli biti poznati.

Načelo pouzdanja je najbitnije u pravnom prometu. Njime se garantuje da su podaci iz katastra tačni, istiniti, pouzdani i ažurni. Glavna pravna posledica ovoga je da niko ne može da snosi štetne posledice zbog toga što se uzdao u ispravnost podataka iz katastra. Načelo pouzdanja garantuje pravnu sigurnost za uknjižene vlasnike, ali i kupce nepokretnosti.

POTRAŽITE PRAVU ADRESU ZA INFORMACIJE I SAVET

Jasno je da je značaj evidencije o nepokretnostima izuzetan. Zato je važno da prilikom prometa nepokretnosti katastar bude prva „adresa“ na koju ćete se obratiti. Ukoliko niste vični pravu, komunikaciji sa državnim organima, ili prosto nemate vremena za to, uvek možete angažovati profesionalce iz oblasti nekretnina, kao što su agenti za nekretnine, procenitelji vrednosti nepokretnosti ili advokati koji će Vas detaljnije uputiti u dokumente koje izdaje katastar i njihov značaj. Naš je savet da pravi savet na pravom mestu nikad ne košta puno i da, ukoliko se pouzdate u rad ljudi koji imaju znanje i iskustvo nikad nećete pogrešiti.

VODIČ ZA INVESTITORE

Kako za većinu objekata čiju izgradnju finansiraju investitori, građevinsku dozvolu izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave, ovim tekstom prikazano je skraćeno uputstvo za dokumentaciju koju je potrebno ishodovati u tom slučaju, a sve u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji koji je usvojen 2014. godine, a počeo je da se primenjuje 2015. godine kada su usvojeni i Podzakonski akti.



Kako bi se projekat realizovao od ideje do uknjižbe potrebno je sledeće:

- 1) Lokacijski uslovi
- 2) Građevinska dozvola
- 3) Prijava radova
- 4) Upotrebna dozvola

Rok za izdavanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole je po 5 radnih dana.

Za dobijanje Lokacijskih uslova potrebno je priložiti idejno rešenje u vidu grafičkog prikaza. Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole. Lokacijski uslovi sadrže klasu i namenu objekta, položaj objekta u odnosu na regulacione linije, dozvoljeni indeks zauzetosti parcele, dozvoljenu visinu objekta, bruto razvijenu građevinsku površinu objekta (BRGP), uslove i način obezbeđenja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.

Za dobijanje Građevinske dozvole potrebno je priložiti projekat za građevinsku dozvolu, izvod iz projekta za građevinsku dozvolu i dokaz o pravu na zemljištu. Građevinska dozvola se izdaje na ime investitora i eventualno finansijera. Građevinska dozvola sadrži naročito podatke o: investitoru, objektu čije se građenje dozvoljava (gabarit, visina, ukupna površina, predračunska vrednost), katastarskoj parceli ili katastarskim parcelama na kojima se gradi, eventualno postojećim objektima koje je

je potrebno srušiti, roku važenja građevinske dozvole, dokumentaciji na osnovu koje se dozvola izdaje. Građevinska dozvola se izdaje rešenjem. Sastavni deo rešenja su lokacijski uslovi, iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, projekat za građevinsku dozvolu i izvod iz projekta za građevinsku dozvolu. Građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne otpočne sa izvođenjem radova u roku od dve godine od dana pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola. Građevinska dozvola prestaje da važi ako se u roku od pet godina od dana pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola ne izda upotrebna dozvola. Postoji mogućnost produženja roka važenja dozvole za još dve godine ako investitor dokaže da je stepen završenosti objekta preko 80%.

- Prijava radova se mora podneti najkasnije 8 dana pre početka izvođenja radova. Uz prijavu radova podnosi se dokaz o plaćenom doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta. Prijava radova sadrži planirani datum početka i rok završetka izgradnje.

- Za dobijanje Upotrebne dozvole potrebno je priložiti projekat izvedenog stanja ukoliko je bilo izmena prilikom gradnje ili projekat za izvođenje ukoliko nije bilo izmena, izveštaj komisije za tehnički pregled, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove, elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije i sertifikat o

energetskim svojstvima zgrade ukoliko se isti zahteva za predmetni objekat.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor. Iznos doprinosa se utvrđuje tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova u novogradnji u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje (izraženom u m²), koeficijentom zone koji ne može biti veći od 0,1 i koeficijentom namene objekta koji ne može biti veći od 1,5. Doprinos se može platiti jednokratno ili u ratama u periodu od 36 meseci. Ukoliko se doprinos plaća jednokratno može se ostvariti popust od maksimalnih 40%, a ukoliko se plaća u ratama, prva rata u visini od 10% doprinosa se plaća pre prijave radova i mora se priložiti određeno sredstvo obezbeđenja u vidu bankarske garancije ili hipoteke.

U razmatranom slučaju, kada investitor želi da izgradi objekat za koji građevinsku dozvolu izdaje nadležna jedinica lokalne samouprave, odnosno opština, potrebna je sledeća projektno – tehnička dokumentacija:

- Idejno rešenje
- Projekat za građevinsku dozvolu
- Projekat za izvođenje i
- Projekat izvedenog stanja (ukoliko je bilo izmena u toku gradnje)

KOJI ČINIOCI UTIČU NA CENU M2?

Protekle decenije cena kvadratnog metra stambenog prostora je varirala uporedo sa okolnostima koje su se oblikovale, kroz niz faktora koji utiču na kreiranje čitave situacije, pa i same cene. Svedoci smo da je u poslednjih, možda i godinu dana, došlo do izvesnog rasta cena stanova što je pretpostavimo posledica povoljnijih kredita, ali i tražnje koja premašuje ponudu. Bez obzira na višu cenu kvadrata, najtraženiji su manji stanovi. Takođe, traženiji su i stanovi u novogradnji, a ona predstavlja jedan od činilaca koji utiču na formiranje cene.

Dakle, ukoliko bismo krenuli redom, najvažniji faktori koji utiču na formiranje cene kvadratnog metra, odnosno cene stana svakako su pre svega lokacija, zatim činjenica da li je izgradnju stana pratila zakonski uređena dokumentacija odnosno uknjiženost, struktura i posedovanje terase / balkona, spratnost, posedovanje lifta i položaj stana, stanje u kome se stan nalazi sa akcentom na stanje sanitarija, mikrolokacija koja pogoduje potrebama kupca i naravno potražnja.

Lokacija utiče na bruto cenu i do 30 posto. Kako je grad Beograd podeljen na zone, u različitim krajevima cene mogu varirati do 25 procenata, a što se tiče opština po visini cene prednjače Vračar, Stari grad i Novi Beograd.

Uknjiženost stana je faktor koji omogućava sigurnost u smislu kupoprodaje i prenosa prava svojine, što svakako utiče na cenu, dok se kod neuknjiženih stanova, kao i stanova u izgradnji mora utvrditi da li su legalno izgrađeni.

Struktura stana u smislu organizacije unutrašnjeg prostora svakako je uvek na ceni.

Funkcionalan stan kome nisu potrebne intervencije u vidu adaptacija u smislu organizacije prostora svakako je privlačniji. Takođe, terasa posebno ukoliko je uvučena i izolovana od gradske buke i vreve, predstavlja ma kolika bila, osnov za višu cenu. Posedovanje pomoćnog prostora kao što su podrumi, razne ostave i tavanski prostori se takođe moraju uzeti u obzir bez obzira što se ne nalaze na vlasničkom listu.

Stanovi koji se nalaze u na visokim spratovima ili u prizemlju i suteranima svakako imaju nižu cenu, za razliku od stanova koji se nalaze između prvog i četvrtog sprata. Na cenu stana utiče i visina zgrade. Naime, stanovi u nižim zgradama sa manjim brojem stanova su traženiji. Prednost je i ako postoji lift u zgradi u kojoj se stan nalazi, posebno s obzirom na činjenicu da se cena ugradnje lifta kreće u iznosu od oko 25.000 evra.

Naravno, važan je vizualni momenat, pa tako stanovi koji su adaptirani, odnosno ne zahtevaju dodatne intervencije u smislu krećenja, zamene stolarije ili hobljenja parketa su svakako cenjeniji. Naročito je od značaja u kakvom se stanju nalaze instalacije, odnosno sanitarije.

Povezanost gradskim prevozom sa drugim delovima grada, blizina zdravstvene ustanove, škole, vrtića, tržnih centara, ali i posedovanje garaža i parkinga samo su neki od kriterijuma koji beskompromisno utiču na visinu cene. Od zanačaja je i blizina i organizovanost parka, kao i zelenih površina.

I na kraju, potražnja je svakako jedan od bitnih elemenata. Procene su da se u Beograd svake godine doseli oko 20.000 ljudi, koji utiču na tražnju za stanovima. Naime sve dok je potražnja u porastu u odnosu na količinu izgradnje, ali i postojanje povoljnih stambenih kredita sa nižom kamatnom stopom, pri čijoj otplati rata kredita ne premašuje cenu rentiranja stana sličnih karakteristika, ljudi će se odlučivati da na takav način reše svoje stambeno pitanje.





BEOGRADSKO TRŽIŠTE MALOPRODAJNOG PROSTORA

Tržište maloprodajnog prostora u Beogradu je nakon dužeg vremenskog perioda zabeležilo povećanu investicionu aktivnost, te smo tokom prethodne dve godine bili svedoci transakcija najvećih gradskih tržnih centara.

Naime, južnoafrički investicioni fondovi Hyprop Investments / Homestead Group Holdings su za 127.7 miliona EUR preuzeli Delta City površine GLA od 30.000 m² od kompanije Delta Real Estate. Takođe, kompanija MPC Properties je prodala deo udela u svom vlasništvu, samim tim i u Ušće šoping centru, južnoafričkoj kompaniji Atterbury Europe. Još jedan moderni šoping centar u Beogradu je promenio svog vlasnika, kada je izraelski investitor BIG Shopping Centres neposredno pred otvaranje preuzeo

tržni centar BIG Fashion, površine GLA 32.000 m², od kompanije Plaza Centres, za ugovorenu cenu koja će biti izračunata na osnovu stope kapitalizacije od 8.25%.

Investicionu aktivnost rame uz rame prati i razvojna, te je u gradu u prethodnoj godini tržište zabeležilo otvaranje nekoliko modernih tržnih centara i retail parkova. U glavnoj pešačkoj zoni Knez Mihailove, izraelska kompanija Ashtrom završila je radove na šoping centru Rajićeva, sa ukupnom površinom od 15.300 m² GLA. Nakon dugogodišnjih najava Beograd je dobio prvu robnu kuću poznate švedske kompanije IKEA, koja je nakon 18 meseci aktivnih radova, otvorila svoj objekat od 35.000 m² GLA u Bubanj potoku. Prethodno već pomenut BIG Fashion, sa

svojih 32.000 m² GLA zvanično je otvoren tokom 2017. godine. Od aktivnih projekata u izgradnji trenutno se nalaze Ada Mall nadomak poznatog kupališta Ada ciganlije, tržni centar izraelske kompanije GTC, koji će nakon završetka 2019. godine imati oko 34.000 m² GLA, kao i BW Galerija u okviru projekta Beograd na vodi, projektovane površine od preko 93.000 m² GLA, čiji je završetak planiran tokom 2020. godine. BIG CEE je najavio izgradnju još jednog tržnog centra u Beogradu - Big Fashion Vidikovac koji će imati oko 65.000 m² GLA. Na kraju, kompanija MPC započela je radove na izgradnji tržnog centra na uglu ulica Vojislava Ilića i Mis Irbijeve na opštini Zvezdara, koji će prema najavama biti ukupne bruto površine za izdavanje od oko 44.000 m².

Beogradsko tržište je bogatije i za par retail parkova, završetkom Capitol parka Rakovica površine 21.000 m² GLA, kompanije Poseidon koja već poseduje retail park u Šapcu, kao i investicijom kompanije MPC, retail parkom Shoppi Borča, površine od 12.000 m². Opština Lazarevac je dobila prvi retail park, gde je austrijska kompanija ImmoFinaz završila svoj retail park površine 10.000 m².

Beogradsko tržište maloprodajnog prostora je i pored velikog broja novih projekata, kako završenih, tako i onih koji su u izgradnji ili u planu, uspelo da zadrži mesečne rente na nivou od 30 – 70 EUR/m² za prostor u okviru modernih tržnih centara.

07

MASOVNA PROCENA

Veliki broj razvijenih zemalja je prihvatio koncept obračunavanja poreza na imovinu na osnovu vrednosti nepokretnosti. Kako bi bilo moguće odrediti vrednost više nepokretnosti istovremeno, pristupilo se izradi modela masovne procene vrednosti nepokretnosti. Razvijanje modela masovne procene vrednosti nepokretnosti je tema koja zaokuplja veliki broj stručnjaka u gotovo svakoj zemlji. Jedna od bitnijih uloga sistema masovne procene je obračunavanje poreza na imovinu, a bazira se na postulatima koji obezbeđuju pravičnost, jednakost i uniformnost. Sistem masovne procene koristi veliki broj razvijenih zemalja zbog čega postoji značajna internacionalna praksa, smernice i uputstva. Rezultati koji nastaju iz sistema masovne procene su: transparentnost i otvorenost tržišta, ekonomičnost sistema, neutralnost, skladnost sa socijalnom i ekonomskom politikom, administrativna praktičnost i drugo.

Možemo primetiti sve veći trend centralnih nacionalnih banaka u razvijenim evropskim zemaljama da predlažu korišćenje automatizovanih modela procene (AVM), koje isključuju rad kvalifikovanog procenitelja na procenama stambenih nekretnina za svrhu obezbeđenja kredita. U praksi postoji više primera primene modela automatizovanih procena, a u jednoj zapadnoevropskoj zemlji postoji mogućnost primene modela automatizovanih procena za manje rizične hipotekarne kredite, uz opravdanje da su takve procene jeftinije za potrošača finansijskih usluga i uz uslov da odobreni kredit ne može preći 80% vrednosti tako procenjene stambene nekretnine. U razvijenim zemljama EU, za revizije postojećih procena se uveliko koriste rezultati AVM.

Masovna procena, po međunarodnim i evropskim standardima, definisana je kao proces određivanja vrednosti nepokretnosti na određeni datum, korišćenjem standardizovanih metoda nad svim podacima na tržištu nepokretnosti koje se posmatra, kao i statističko ispitivanje tih podataka u okviru posmatranog tržišta.

Masovna procena vrednosti nepokretnosti obavlja se kroz razvoj modela za vrednovanje nepokretnosti, koji se određuje prema specifičnostima svakog pojedinačnog podržanih nepokretnosti na teritoriji Republike Srbije.

Sistem masovne procene vrednosti nepokretnosti sastoji se od četiri podsistema (komponenti) koji se vode kao međusobno povezani informatički sistemi:

- Prikupljanja podataka za procenu i podataka sa tržišta nepokretnosti
- Obradu tržišnih podataka kroz verifikaciju, selekciju i analizu
- Definisanje modela za vrednovanje nepokretnosti
- Izračunavanje vrednosti nepokretnosti

Vrednost nepokretnosti se računa na osnovu karakteristika nepokretnosti, stoga je i najteži zadatak pravi izbor parametara koji utiču na vrednost nepokretnosti. U poslednje vreme razvijene su brojne metode masovne procene vrednosti nepokretnosti, međutim metoda koja se izdvojila po svojoj jednostavnosti, primenjivosti, efikasnosti, masovnosti jeste višeparametarska regresiona analiza.

Višeparametarska regresija je najčešće korišćena statistička tehnika koja je našla primenu i u masovnoj proceni vrednosti nepokretnosti. Višeparametarska regresija je jednostavna za korišćenje i daje mogućnost da se analizira odnos i uticaj više tržišnih faktora kao što su površina, lokacija, spratnost, sobnost, kvalitet gradnje i druge karakteristike.

Masovna procena vrednosti nepokretnosti, po definiciji, jeste procena vrednosti grupe nepokretnosti u određenom vremenskom trenutku. Od velikog značaja za kreiranje modela za masovnu procenu vrednosti nepokretnosti je ažurna i pouzdana baza podataka o realizovanim kupoprodajama. Ovakva baza je od koristi proceniteljima koji se bave kako masovnom, tako i pojedinačnom procenom vrednosti nepokretnosti, ali i investitorima i poreskim organima. Izrada ovakve baze podataka je u nadležnosti Republičkog geodetskog zavoda i predstavlja jedan od prioritarnih zadataka u budućnosti.

Kompanija DATA INVESTMENT d.o.o, kao jedan od lidera u oblasti procena vrednosti nepokretnosti, na svojoj zvaničnoj internet stranici nudi opciju online procene koja predstavlja automatsku procenu vrednosti koja se zasniva na korišćenju statističkog modela na osnovu urađenih procena u okviru same kompanije i ostvarenih prodaja koje su preuzete sa baze RGZ –a.

08

REITs

REIT fondovi nastali su u SAD-u pre gotovo pola veka sa ciljem da omoguće malim ulagačima da investiraju u velike projekte vezane za nekretnine koje donose prinos. Mali ulagači to ostvaruju kupovinom investicionih jedinica REIT fondova, što predstavlja ulaganje u diverzifikovani portfolio nekretnina kojima upravljaju profesionalci.

REIT (Real Estate Investment Trust) su fondovi, odnosno kompanije koje imaju u svom vlasništvu ili upravljaju nekretninama koje imaju prinostni potencijal. U portfoliju fonda mogu biti nepokretnosti različite vrste, poslovne zgrade, stambene nepokretnosti, industrijski objekti, skladišta itd. REIT fondovi pružaju mogućnost svakome da investira i učestvuje na tržištu nekretnina, a da pritom nema nepokretnost u svom vlasništvu. Investitori kupuju investicione jedinice fonda i na taj način poseduju deo portfolija REIT-a. Investitor zarađuje iz prinosa koji ostvaruju nekretnine fonda.

Postoje različiti oblici ovih fondova. Dva osnovna tipa su:

- 1) REITs koji investiraju u nepokretnosti i upravljaju njima i
- 2) REITs koji obezbeđuju finansiranje za investicione nepokretnosti, odnosno hipotekarni REITs fondovi koji investiraju u hipoteke i hipotekom obezbeđene hartije od vrednosti, a investitor zarađuje od kamate pri povratu zajma.

Investicionim jedinicama ovih fondova može se trgovati na berzi, ali i na privatnom tržištu u zavisnosti od pravne forme fonda.

REIT prikuplja novac od investora i na taj način im omogućava da investiraju. Javni, otvoreni fondovi prodaju svoje investicione jedinice javnosti na berzi, dok privatni fondovi pronalaze individualne investitore.

Prema zakonu SAD-a da bi se kvalifikovala kao REIT kompanija mora da:

- Je osnovana kao oporezivo akcionarsko društvo sa najmanje 100 akcionara, gde petorica najvećih ne poseduju više od 50% kapitala;
- Investira najmanje 75% svoje ukupne imovine u nepokretnosti;
- Najmanje 75% prihoda firme čine prihodi od nepokretnosti u vidu rente, kamate ili od prodaje nepokretnosti;
- Najmanje 90% svojih oporezivih prihoda isplaćuje investitorima u vidu dividende;
- Da njime upravlja upravni odbor;

Za pojedince, REITs su moćan način da investiraju i zarade od nekretnina. U poređenju sa nekretninom u sopstvenom vlasništvu, investicione jedinice REIT-a su mnogo likvidnije i njima se trguje na otvorenom tržištu, a nude i relativno predvidiv i stabilan prinos.

Investicione jedinice REIT-a obezbeđene su nepokretnostima i smatraju se stabilnim, manje volatilnim investicijama. Takođe, obično se povezuju sa visokim prinosima na dividende što ih čini privlačnim investicijama. Dividenda REIT fonda nastaje iz relativno stabilnih i predvidljivih novčanih tokova, pre svega iz rente koju plaćaju zakupci nekretnina kojima upravlja REIT fond. Kako rente rastu u periodima povećane inflacije, realne dividende su dobro zaštićene, pa se ove investicije smatraju dobrom zaštitom od inflacije. Investicioni fondovi koji investiraju u nekretnine postoje u sličnoj formi u većini zemalja na svetu, a sve veći broj ovih fondova investira i u našu zemlju.

Sve što radimo ili smo propustili da uradimo u poslu, predstavlja potencijalni izvor opasnosti za treća lica i njihovu imovinu. Odgovornost za čisto finansijske štete podrazumeva da ste Vašim činjenjem ili propustom naneli materijalni gubitak trećem licu, bez ugrožavanja njegove imovine ili zdravlja. Osiguranje od profesionalne odgovornosti jedno je od onih vrsta pokrića koje postaje neizostavni deo svake ozbiljne kompanije. U poslednjih deset godina primetan je porast broja kompanija čije usluge uključuju specifičnu vrstu usluge – proceniteljsku, konsultantsku, ekspertsku, savetodavnu i dr. Ovakva vrsta usluge nosi veliku odgovornost prema klijentima, ali i mnogo veću odgovornost za poslodavce koji se bave prethodno navedenim poslovima. Procena pokretne i nepokretne imovine koja je pogrešna i odstupa od realne tržišne vrednosti, može trećem licu naneti veliku štetu, savet konsultanta koji nije doneo željeni rezultat ili neka druga vrsta propusta

koja nekad direktno ne zavisi od Vas samo su neki od povoda za brojne tužbe i sporove koji su učestala pojava u poslovima koji se temelje na ovim principima. I najmanja tužba oštećenog lica ili onog ko misli da je oštećen može da uništi Vaš posao ne samo zbog finansijskih izdataka, već pre svega u smislu izgubljene reputacije i poverenja koje može naneti nesalgledive posledice Vašoj firmi. Iako su propusti i greške sastavni deo profesija koje se temelje na pružanju usluge putem procene, savetovanja i ekspertize, i dalje većina kompanija u Srbiji upravlja rizicima koji je nedovoljno jak da zaštiti poslovanje kompanije u slučaju nastanka događaja koji mogu naneti štetu poslovanju i posluju bez polise.

Značaj osiguranja od profesionalne odgovornosti je u tome što Vam pruža sigurnost kao osiguraniku, jer Vas oslobađa od štete koju biste mogli naneti obavljajući svoj posao, svoju delatnost. Kao osiguranik, dobijate

neophodnu sigurnost, a istovremeno i treće lice dobija osiguranog platioca štete što mu uliva poverenje u poslovnu saradnju.

Dakle, osigurana je Vaša odgovornost za štete proistekle ili iz delatnosti. Data Investment kao društveno odgovorna kompanija dugi niz godina poseduje polisu osiguranja od profesijalne odgovornosti, a kako smo rasli kao firma tako smo ugovarali veće polise osiguranja od profesionalne odgovornosti. Uzimajući u obzir da naša kompanija danas ima leadersku poziciju u oblasti procena na teritoriji Srbije, da aktivno sarađujemo sa finansijskim institucijama, stečajnim upravnicima, javnim izvršiteljima, advokatima i dr, prepoznali smo važnost posedovanja pomenute polise i za 2018. godinu potpisali smo polisu osiguranja od profesionalne odgovornosti na 1.000.000 eura kako bi već zasluženno poverenje od strane svih trećih lica sa kojima sarađujemo utemeljili na najstabilnijim osnovama.

Važno je napomenuti da u dosadašnjem radu nismo imali problema prouzrokovanih pogrešnom procenom koja je nanela štetu trećem licu, ali smo svesni da niko nije nepogrešiv i da polisom stičemo još veće poverenje svih učesnika na finansijskom tržištu i tržištu nekretnina, jer je naša misija stvaranje i promovisanje poverenja na finansijskom tržištu.

Kako je novi Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti počeo da se primenjuje u julu 2018. godine, svi licencirani procenitelji su u obavezi da imaju polisu osiguranja od profesionalne odgovornosti na iznos od 50.000 eura, a kao što je prethodno navedeno naša kompanija ima polisu osiguranja od odgovornosti na 1.000.000 eura čime smo još jednom pokazali liderstvo u profesiji procenitelja.

INSURANCE

ZELENE ZGRADE

Ekolozi i drugi naučnici upozoravaju na alarmantne podatke o zagađenosti, pa ono što se danas smatra luksuzom, poput električnih automobila ili takozvanih "zelenih zgrada", u budućnosti bi mogle da nam donesu mnogo više nego što je u njih uloženo. Sa druge strane "obični" ljudi u opštoj trci sa vremenom, što u životu, što na poslu, ne stižu da razmišljaju o zaštiti i očuvanju životne sredine.... ali da li luksuza da ne razmišljamo o tome uopšte imamo... "Zelene zgrade" u suštini predstavljaju energetske efikasne zgrade koje koriste obnovljive izvore energije i njihov negativni uticaj na okruženje je manji od standardnih zgrada, ali su sa druge strane komfor korisnika i funkcionalnost na najvišem nivou. Ispitivanjem je dokazano da unapređenje ventilacije povećava produktivnost rada u ovakvim zgradama do 12%, a poboljšanje osvetljenja do 25%. Pored toga, zelena unapređenja u zgradama značajno doprinose privlačenju i zadržavanju kvalitetnih radnika, što je od izuzetne važnosti za stabilnost i efikasnost procesa rada. Najrasprostranjeniji na svetu sistem sertifikacije zelenih zgrada je američki LEED (skraćenica od Leadership in Energy and Environmental Design). To je prestižan sistem, dobrovoljan i komercijalan. Zato što je sistematičan i sveobuhvatan, izdvojio se kao garant visokog kvaliteta u izgradnji objekata.

Više od 30.000 objekata u svetu je sertifikovano, a više od 40.000 u procesu sertifikacije.

U Srbiji u ovom trenutku šest objekata je završilo proces, četiri su dobila zlatnu LEED plaketu. Jedan od njih - prvi od tri poslovna objekta kompleksa "GTC Fortyone".

Da bi zgrada ušla u elitno društvo zelenih zgrada, potrebno je ispuniti neke od uslova. Prvo je najbitnija lokacija i dobra infrastrukturna povezanost, što znači da se u neposrednoj okolini nalaze restorani, marketi, škole, vrtići, saloni, apoteke itd, pa se pri tome ne mora ulaziti u kola voziti u krug, tražiti parking, odnosno zagađivati okolina, a pri tome se podstiče i fizička aktivnost. Oko zelenih zgrada se nalaze otvoreni prostori, a na objektima se nalaze zelene krovne terase. U urbanim sredinama je važno smanjiti efekat toplotnog ostrva.

Zelenilo je projektovano tako da se primenjuju autohtone vrste - tj. one koje se lako adaptiraju na sredinu i nije im potrebno dodatno zalivanje, prskanje itd... odnosno zalivaju se kišnicom.

Na ovaj način se štedi i voda na sanitarnim elementima gde postoji i štedljiva slavina. Na ovo odlazi oko 40% uštede od onih u redovnoj upotrebi.

Sve svetiljke koje su uz prozore automatski se noću prigušuju na pola snage, čime se doprinosi smanjenju svetlosnog zagađenja. Na ovaj način se dobija ušteda od 15%.

Na krovu zelenih zgrada se nalaze obnovljivi izvori energije - solarni kolektori za proizvodnju sanitarne tople vode. A novi ugrađeni materijali i nisu tako novi - više od 30% od ukupne količine je reciklirani materijal, što je važno jer se time smanjuje negativan efekat po okolinu i potrošnja energije od ekstrakcije i obrade novih netaknutih materijala. Kvalitet unutrašnje sredine i komfor su bazirani na preduslovima da objekat ima stalni dovod iznad prosečne količine svežeg vazduha po osobi i da je cela zgrada nepušačka. Senzori koji registruju nivo ugljen-dioksida u vazduhu su isprogramirani da uključe alarm, ako uslovi variraju u odnosu na visoki kvalitet projektovane vrednosti. Svi ulazi u objekat, pa i iz garaže, opremljeni su otiračima, tačno određenih dužina, koji sprečavaju unos prljavštine i zagađivača spolja.

NOVO RUHO SILOSA

Sve je češća zastupljenost ulaganja određene investicije kako bi se objekti ili kompleksi doveli u stanje maksimalne iskorišćenosti i produktivnosti. Međutim, često se dešava da industrijski kompleksi ne vide značajniji potencijal zbog same namene koja je specifična, a koja se u istima odvija. Inženjeri su svojim idejama poslednjih godina uspeli da demantuju ustaljene norme i uz učešće velikih investitora uspeli da daju nova rešenja koja privlače pažnju kupaca i zakupaca, kao i šire javnosti. Koja su to rešenja? Koliko je potrebno investicije u slične projekte? Koliko isti vrede nakon rekonstrukcije?

Neka od savremenih rešenja koja predstavljaju najbolje primere inženjera koji koriste različite strategije prilikom ponovnog korišćenja starih silosa su sledeća:

Muzej savremene afričke umetnosti Zeitz (MOCAA) je prvi objekat te vrste koji je otvorio svoja vrata u Kejptau-nu. Srž zgrade je spektakularni centralni atrijum. Rekonstrukcija vredna 37 miliona dolara manifestovala se u objektu iz 1920-ih godina, gde su inženjeri izložili svoj rad u postindustrijskom prostoru. Originalna unutrašnja struktura koja se sastojala od 42 gusto izgrađene betonske cevi, dimenzija 5,5 metra i 33 metra u velikoj meri je uklonjena i zamenjena prostranim prostorima koji su pogodni za novu delatnost. Spoljašnji izgled je sačuvan, zajedno sa unutrašnjim klasterom cilindara na kojima su izvršeni određeni radovi kako bi se stvorila centralna eliptična praznina.



GASHOLDERS, Ujedinjeno Kraljevstvo je primer transformacije gasnih silosa u novonamenske objekte u Londonu. Tradicionalno ove strukture su zamišljene kao prostori koji se u slučaju ispunje gasom šire do čeličnog okvira. Izgrađeni 1867. godine, spojene strukture Grade-II sada predstavljaju kompleks sastavljen od 145 novih stanova.

FRØSILOS, Kopenhagen, Danska je projekat kojim je zabeležen još jedan domašaj u rekonstrukciji i prenameni starih industrijskih objekata u novo ruho. Kako su apartmani glavni tip nekretnine na datom tržištu, bilo je razumno pretvoriti par betonskih silosa iz 1963. godine u stambeni objekat sa panoramskim pogledom. Tako je unutrašnjost silosa ostala šuplja te ista funkcioniše kao atrijum, dok su apartmani raspoređeni po obodu silosa. Novonamenski prostor raspolaže sa 84 stana površine od 90 do 200 m².

SUGARCITY, Holandija je projekat kojim je skoro 30% površine silosa uklonjeno kako bi se dobila struktura koja je trenutno izgrađena. Iako je time obezbeđeno dovoljno dnevne svetlosti na površini od 15.300 m² poslovnog prostora, arhitekte ovog projekta su formirale bogatiji fasadni front postavljanjem dodatnih redova lažnih dekorativnih prozorskih okvira – pri čemu je samo 352 od ukupno 600 prozora stvarno.

Razumno je da su investicije u date objekte i njihovu rekonstrukciju, pa samim tim i prenamenu na visokom nivou. Izazov za procenitelje je predvideti data ulaganja, kao i totalnu investiciju u završetak, pa i konačnu tržišnu vrednost istih. U obzir prilikom proračuna i predikcije istih imaju kako korišćeni materijali, tako i radovi na izmeni i dogradnji postojećih objekata, ali i na uređenju okolnog prostora koji predstavlja pristup datim novoizgrađenim strukturama.