

VALUER INSIGHT



No. 15 | avgust 2019.

📍 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 | Tržište nekretnina u Novom Sadu - I kvartal 2019. godine |
| 02 | Kada je najbolje da tražite stan za iznajmljivanje |
| 03 | Komparativna metoda |
| 04 | Porez na prenos apsolutnih prava: Osnovni pojmovi i problemi u primeni Zakona |
| 05 | Poboljšanje upravljanjem troškova u građevinskim projektima |
| 06 | Životni ciklus objekata |
| 07 | HABU analiza |
| 08 | Industrijska moderna |
| 09 | 3D štampa za novo doba |
| 10 | Energija vetra |
| 11 | Stanje na tržištu poljoprivrednog zemljišta velikih površina u Vojvodini |

TRŽIŠTE NEKRETNINA U NOVOM SADU - I KVARTAL 2019. GODINE

Filip Maunaga | Autor

Novosađani koji su spremni da se upuste u kupovinu stana treba da izdvoje najmanje 40.000 evra za ovaj podvig. Za pomenutu svotu novca moguće je kupiti garsonjeru u svim delovima grada, dok je jednoiposobne, ponekad čak i dvosobne stanove moguće priuštiti na Staroj Detelinari, Satelitu, kao i na Adicama gde se nalaze u fazi izgradnje. U slučaju da stan nije legalizovan, jeftinija cena se može postići u svim delovima grada.

Obzirom na neophodna ulaganja, najjeftinije nekretnine su stanovi starogradnje na Detelinari i Satelitu, posebno oni koji se nalaze na poslednjem spratu u zgradama bez lifta. Jeftinije cene ovih nekretnina podrazumeva činjenica da stanovi nisu renovirani i da se nalaze u izvornom stanju. Renoviranja se odnose na vodovodne i kanalizacione cevi, stare podne obloge, stolariju, kupatila i kuhinju. Među jeftinim nekretninama nalaze se i oni stanovi koji su nadograđeni, koji su u procesu legalizacije i oni koji imaju velike kosine pa je raspoloživost prostora još više ograničena.

U proseku se cene ovakvih stanova kreću u intervalu od 900 do 950 evra po kvadratu, dok je na Adicama moguće priuštiti stan u izgradnji po ceni od 850 do 950 evra po kvadratu. Ove cene se obično odnose na stanove unutar tipskih naselja, što je rastući trend na Adicama i Telepu u prethodne dve godine.



Činjenica je da su i dalje najtraženije garsonjere i jednosobni stanovi, što ih zakonom potražnje i ponude čini i najskupljim. Tržište je takvo da je potrebno izdvojiti istu količinu novca za garsonjeru na dobroj lokaciji kao i za dvosoban stan u prethodno opisanim nekretninama. Na teritoriji celog grada, cene se kreću u intervalu od 850 do 1.800 evra po kvadratu. Naravno, cene ne zavise samo od lokacije, već i od spratnosti, površine, starosti i kvaliteta u kom se nalazi predmetna nepokretnost.

Najprimamljivije lokacije su i dalje Limani, Grbavica, Bulevar Oslobođenja, Podbara i Betanija gde se cene kvadrata novogradnje kreću u proseku od 1.350 do 1.500 evra, na Novoj Detelinari oko 1.200 evra, na Novom Naselju oko 1.150 evra, a na Telepu oko 1.100 evra.

Kad je reč o starogradnji, prodavci obično renoviraju stan kako bi postigli veću cenu. Obzirom da su kupci u najvećem broju slučajeva sa ograničenim budžetom, najprivlačniji su oni stanovi u koje je potrebno minimalno ulaganje. To podrazumeva renovirano kupatilo, kuhinju i zamenjenu spoljašnju stolariju. Šta još utiče na prvu impresiju je slika o iskorišćenosti prostora, tako da je neophodno da se u stanu koji se prodaje nalazi minimalna količina nameštaja, obezbeđeno je prirodno osvetljenje, zidovi su u skorije vreme okrečeni itd. Zanimljivo je da će neke od potencijalnih kupaca stana odbiti činjenica da je u predmetnoj nekretnini živio kućni ljubimac jer smatraju da miris kućnog ljubimca ostaje godinama, tako da prodavci stanova koji imaju kućnog ljubimca treba da uzmu u obzir i takve kupce i uklone sve tragove kao što su igračke, kutija s peskom, oštećen nameštaj i slično.

KADA JE NAJBOLJE DA TRAŽITE STAN ZA IZNAJMLJIVANJE

Da li ćete i kada iznajmiti stan, pre svega zavisi od vaše trenutne stambene situacije, tj. da li imate luksuz da čekate povoljno vreme za traženje idealnog stana za vas. Postoji veći broj razloga i činjenica koji se moraju uzeti u obzir kada birate najbolje vreme za rentiranje stana.

Zima je najbolja za mirovanje

Potražnja je najčešće najniža tokom zimske sezone, kada je manje zakupaca zainteresovano za preseljenje. Takođe, najniže cene zakupa su upravo vezane za zimsku sezonu, u periodu posle Nove godine. Na osnovu prethodno navedenog, statistički najbolje ponude za zakup se ostvaruju u periodu od januara do marta. Ipak, to i dalje ne znači da ćete za nižu cenu zakupa stana koju ste dogovorili dobiti sve ono što ste tražili. Moraćete da napravite određene ustupke, kako biste ipak ostvarili nižu cenu zakupnine.

Letnja sezona je najaktivnija u toku godine

Zašto je to tako? Pa za početak mnogi srednjoškolci i studenti se vraćaju kući, pa se samim tim i stvara veći broj stanova koji su slobodni i spremni za novog zakupca. Najgušći period tokom sezone se upravo odvija u periodu april i septembar zbog mnogobrojnih aktivnosti koji pokreću studenti i srednjoškolci, a ne treba ni zanemariti činjenicu da je upravo u ovom periodu mnogo lakše organizovati selidbe i prevoz nameštaja.

Svi navedeni faktori pokreću porast ponude stanova na tržištu, pa je samim tim pronaći idealan stan za vas mnogo jednostavnije. Postoji mnogo veći broj stanova od kojih možete da birate onaj koji vam najviše odgovara. Ono što je takođe zanimljivo vezano za letnji period jeste činjenica da iako je ponuda na višem nivou nego tokom ostalih delova godine, upravo zbog povećane aktivnosti oko izdavanja se i sama potražnja za stanovima koji se izdavaju povećava. To za posledicu ima povećanje troškova izdavanja, što samo dodatno povećava iznos rente. Nije ni neuobičajena situacija da dolazi do porasta konkurencije za pojedinim stanovima koji su poželjniji na određenom tržištu, pa se zakupci obavezuju čak i na duple iznose troškova zakupa nego što bi to učinili u zimskom periodu. Sve to samo da bi brže sklopili ugovor i dobili traženi stan.

Saveti za traženje stana

Kada se odlučite u kojoj sezoni ćete tražiti stan (ili ako nemate mogućnost biranja) najbolje bi bilo da odredite mesec u kojem planirate da iznajmite stan. Pravo vreme da otpočnete svoju potragu će biti dve ili tri nedelje do početka meseca za koji ste se odlučili.

Razlog zašto vam dajemo takav savet leži u činjenici da najveći broj zakupa ističe upravo krajem meseca ili tokom prvih dana meseca za koji ste se odlučili da otpočnete svoju potragu. Iako se ovo čini kao taktika u poslednjoj sekundi, zakupci koji će uskoro da napuste stan će imati najčešće vremenski raspod od 30 dana da napuste stan, a upravo u ovom vremenskom okviru ćete vi i započeti vašu potragu. Samim tim se stvara mogućnost da upravo vi postanete novi zakupac stana.

ZAKLJUČAK

Naravno da vreme kada ćete krenuti u potragu za stanom zavisi upravo od vaše trenutne stambene situacije, finansijskih mogućnosti, stambene fleksibilnosti i vaših zahteva. Ukoliko želite da imate što veći izbor stanova između kojih ćete birati one najoptimalnije za vas, onda je naš savet da se opredelite za period od aprila do avgusta. Ukoliko je cena rente presuđujući faktor za vas, onda biste se trebali odlučiti za traženje stana u periodu od septembra do marta.

Dejan Stanišin | Autor

KOMPARATIVNA METODA

Srđan Mićanović | Autor

Cena po kojoj se određena nekretnina prodaje je cena određena interakcijom ponude i potražnje u trenutku prodaje. Ako faktori ponude i potražnje variraju, onda i cene nepokretnosti rastu ili padaju. Ovaj pristup je najpogodniji kada je čest promet sličnih nekretnina. Kada je količina ponuđene robe na prodaju jednaka količini robe koja se traži za kupovinu, imate tržišnu vrednost. Tržište je mesto gde se kupci i prodavci sastaju radi razmene imovinskih prava za drugu imovinu. Nekretnine su fizičko zemljište i pripadajuća nepokretnost na zemljištu. Tržišna vrednost je vrednost koju bi imovina trebala doneti na konkurentnom i otvorenom tržištu u svim uslovima po potrebnim za fer prodaju, gde kupac i prodavac deluju razborito i upoznati su sa svim uslovima, a pretpostavljajući da cena nije dogovorena pod nekim uticajem. Obe strane su dobro informisane ili savetovane i deluju u onome što smatraju najboljim interesima. Dozvoljen je razumni rok za izlaganje na otvorenom tržištu. Poređenje je mera sličnosti između predmeta procene i predmeta poređenja.

Komparativna metoda je način procene vrednosti nepokretnosti koja se koristi kada se procenjuje dio imovine sa drugim nekretninama sa sličnim karakteristikama. Ova metoda predstavlja ukupan zbir pojedinačnih karakteristika (lokacija, starost nekretnine, spratnost itd.) koje svaka u određenoj meri utiče na ukupnu vrednost nepokretnosti. Procenitelji i agenti za nekretnine mogu koristiti ovaj pristup prilikom procene nekretnina za prodaju. Procenitelji nastoje da svoja poređenja zasnivaju na karakteristikama koje su iste ili slične predmetu procene. Na primer, kuću treba upoređivati sa nekretninama koje imaju isti broj spavaćih soba, garaža i kupatila. Poređenje bi trebalo da obuhvati kuće od približno istih kvadrata na parcelama zemljišta koje su približno iste veličine. Komparativi koje koristimo za poređenje bi trebalo da budu na istoj ili sličnoj lokaciji poput imovine koja se procenjuje. Komparativni pristup prodaje koristi se kao polazna tačka za analizu tržišta u oblasti nekretnina od strane licenciranih ili stručnih lica. Položaj nepokretnosti i topografija mogu imati direktan uticaj na vrednost dodeljenu komparativima. Ukoliko se niz kuća koje se nalaze u blizini aerodroma imaju probleme sa bukom, to bi bila pojedinačna karakteristika koja bi uticala na vrednost. Da su te iste kuće bile smeštene u mirnijem delu grada, procena smislu vrednosti bi bila drugačija. U svakom slučaju, prikladnije bi bilo da se porede kuće koje se nalaze u istom naselju nego kuće u drugom delu grada, čak i ako imaju iste arhitektonske projekte. Tu su naravno i ostali spoljni faktori koji mogu uticati kao što su, nivo zagađenja na zemljištu i okolini, spratnost predmetne nepokretnosti, opremljenost nekretnine itd. Stanje tržišta u trenutku procene je takođe značajna odrednica prilikom formiranja konačne vrednosti nepokretnosti. Opšte stanje nepokretnosti može da utiče na vrednost prilikom procene. Na primer, dve kuće mogu biti istog arhitektonskog dizajna, sa istim brojem soba, ali jedna kuća treba da se renovira, problemi sa vodom ili krovom. Ovi faktori značajno utiču na vrednost imovine, bez obzira imaju li slične gore prethodno navedene karakteristike. Metoda upoređenja prodaje se koristi kod procene onih nepokretnosti koje su često u prometu, kao što su: stanovi, kuće, vikendice, garaže, kancelarije, građevinska zemljišta, poljoprivredna, šumska i ostala zemljišta.

POREZ NA PRENOS APSOLUTNIH PRAVA: OSNOVNI POJMOVI I PROBLEMI U PRIMENI ZAKONA

Kada pomenemo porez na imovinu, većina pomisli na ono dosadno rešenje koje pristigne negde u junu, a već pre prvog aprila smo morali da uplatimo deo ovog poreza kao akontaciju. Tačno je da ovaj porez na neki način predstavlja „osnovni“ porez na imovinu, pravnici će reći porez na imovinu u statici (sama činjenica posedovanja rađa poresku obavezu), ali ovaj porez je samo jedan od nekoliko poreza koji kao osnov oporezivanja predviđaju imovinu, bilo njeno prosto postojanje ili transakcije iste.

Porez na promet apsolutnih prava, tih famoznih 2.5% koje plaćamo kada kupujemo kuću ili automobil, plovilo, ili neko drugo vozilo, je neizostavna obaveza praktično svih nas. Ovaj porez svrstavamo u poreze na imovinu „u dinamici“ jer se radi o porezu koji nastaje (poreska obaveza se formira) u momentu transakcije, tj. prenosa svojinskih prava na nepokretnostima i određenim pokretnostima sa kupca na prodavca. Obveznik ovog poreza, u očima zakona, iako je praktično do nivoa poslovnog običaja dovedena praksa da ovaj porez plaća kupac, je prodavac. Rekosmo, najčešće se već u kupoprodajnom ugovoru predviđa rešenje da će ove obaveze izmiriti kupac, iako je de iure obveznik prodavac nepokretnosti ili pomenutih pokretnosti.

Zakonska regulativa koja stvara pravo koje se tiče ovog i drugih poreza je svakako Zakon o porezima na imovinu ("Sl. glasnik RS", br. 26/2001, "Sl. list SRJ", br. 42/2002 - odluka SUS i "Sl. glasnik RS", br. 80/2002, 80/2002 - dr. zakon, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - odluka US, 47/2013, 68/2014 - dr. zakon, 95/2018 i 99/2018 -

odluka US), ali bitni su i određeni podzakonski akti. Takav akt je i Uputstvo o postupku i načinu utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava ("Sl. glasnik RS" br. 80/02, 84/02, 23/03, 70/03, 55/04, 61/05 85/05, 62/06, 61/07 i 20/09) u kome se, relativno detaljno, reguliše utvrđivanje osnovice za određivanje visine ovog poreskog nameta za slučaj da nadležni organ (lokalna Poreska uprava) smatra da vrednost iz kupoprodajnog ugovora ne predstavlja tržišnu vrednost.

Ovakvo rešenje, naravno, je apsolutno odgovarajuće kako bi se porez naplatio u odnosu na stvarnu visinu transakcije, tj. u odnosu na tržišnu vrednost nepokretnosti. Ovakvi akti su neophodni, razume se, ali praksa je pokazala da postoje ozbiljni problemi prilikom određivanja osnovice za porez, tj. tržišne vrednosti nepokretnosti. Baveći se procenama vrednosti nepokretnosti, smatramo da smo najpozvaniji da učestvujemo u praćenju stvarne situacije, da utvrđujemo tržišnu vrednost nepokretnosti u skladu sa definicijom propisanom Nacionalnim standardima (iako se Uputstvo ne poziva na standard, osnovicu za određivanje poreza definiše kao tržišnu, što implicira usklađivanje sa definicijom), kao i da ukažemo u probleme u vezi sa utvrđivanjem poreza, a koji su, po našim iskustvima, brojni učestali. Naravno, isto kao što je bitno da država ubire fiskalne namete, još je bitnije da postoje precizni kriterijumi na osnovu kojih bi se tržišna vrednost određivala na jedini odgovarajući način, a to je u skladu sa tržištem. Samo na ovaj način ćemo prići bliže idealu da zakon treba da bude jednak za sve i da u istim situacijama važe ista rešenja. Dakle, kako smo pomenuli, stvarno su brojni slučajevi u kojima je osnovica za određivanje poreza na prenos apsolutnih prava određena previsoko, za razliku

od poreza na imovinu koji se, usled retkog ažuriranja od strane poreske uprave i samog načina određivanja koji je statičan, statistički baziran, masovan i neprecizan po pravilu određuje na pre niskom nivou, iako postoje izuzeci. Zahvaljujući našoj delatnosti, do nas dolaze informacije o poreskim rešenjima koja su vrlo često „prenaduvana“, a nekoliko je razloga koji dovode do ovakvih situacija. Prvi je, prirodno, namera vlastodržca da, po svaku cenu, napuni fiskus. Razlog potpuno razumljiv sa stanovišta interesa trenutnih vlastodržaca. No, namerno ne koristimo pojam država, poštu su država njeni građani, a njima nije u interesu da ih vlast nepravedno i nesrazмерно oporezuje. Drugi razlog je nedovoljno razvijena metodologija, tj. ozbiljni nedostaci podzakonskih akata (pomenutog Uputstva) koji regulišu ovu oblast. Naime, član 11. ovog akta definiše sledeće postupanje: „Procena tržišne vrednosti stana, poslovnog prostora, garaže bez izlaska na teren, vrši se na osnovu: podataka o tržišnoj vrednosti utvrđenoj u najmanje dva pravosnažna rešenja poreskog organa, doneta u postupku utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava, za promet istog ili sličnog prostora na tržištu, koji je u istom mestu, opštini, zoni, istom ili najbližem naselju, ulici, zgradi, i koji je datumski najbliži momentu nastanka poreske obaveze koja se utvrđuje“. Ovakva norma je vrlo široka i neprecizna i omogućava poreskim organima da postupaju vrlo slobodno, sa vrlo malo kriterijuma i ograničenja. Zanimljivo, poreska uprava ne uzima kao relevantne podatke iz baze podataka Republičkog geodetskog zavoda o prometu nepokretnosti, već „podatke o TR vrednosti utvrđenoj u najmanje dva pravosnažna rešenja poreskog organa“, dakle poreska uprava kao relevantne podatke uzima sopstvena rešenja, čime, u stvari, deluje u zatvorenom krugu.

Na kraju, još jedan razlog je nedovoljna edukacija zaposlenih u poreskim organima, nepoznavanje materije određivanja tržišne vrednosti i nedovoljno praćenje i istraživanje tržišta nepokretnosti. Možda je konstatacija pregruba, ali iskreno je vrlo teško konstatovati da li je iko od zaposlenih u poreskim upravama širom Srbije uopšte pročitao Nacionalne standarde i smernice, a kamoli konsultovao nekog od procenitelja.

Posledice ovakvog postupanja su vrlo ozbiljne. Selektivna primena pravnih akata, neusaglašenost, neistrajnost, nesistematičnost u radu, koja, nužno, dovodi nepravilne primene zakona i pogrešnog određivanja poreske osnovice, posledično i poreza. Naravno, problemi su tu da se rešavaju, i naravno da postoje rešenja i za ovaj, sada već nagomilani problem poreske prakse u Srbiji. Korak napred bilo je uvođenje javnih beležnika čija je obaveza da, pored zaštite interesa stranaka koje zaključuju pravni posao i obaveštavanja istih o posledicama njihovih postupaka, štite i javni interes kada smatraju da postoje okolnosti koje ukazuju na njegovu povredu. U tom smislu, notar može da reaguje kada, iz kupoprodajnog ugovora, može da vidi kada je kupoprodajna vrednost nesrazmerno mala i da ne odgovara tržišnoj. Međutim, kako praksa pokazuje, građani nemaju taj nivo primarne zaštite kada je njihov interes povređen (kada je osnovica postavljena previsoko i poreska obaveza je nesrazmerno velika), osim da se upute na žalbeni postupak, a onda i upravni spor, što je sporo, skupo, neekonomično i neracionalno rešenje koje, smatramo može da se izbegne pametnijim postupanjem.

Jedno takvo rešenje, a koje bi, po našem mišljenju, svim uključenim stranama (državi, građanima, pravnom poretku) bilo u interesu, je uključivanje licenciranih procenitelja u postupak određivanja tržišne vrednosti u transakcije nepokretnosti i to ne samo kod kreditnog finansiranja pred bankama. Javni izvršitelji bi mogli da uključe licencirane procenitelje kao neza visne stručnjake sa integritetom, a koji, složićemo se, najbolje poznaju tržište nepokretnosti, koji bi na zahtev izvršitelja sastavljali izveštaj u kratkoj formi i bez previelikog troška za učesnike u poslu. Na taj način, kupoprodajni ugovor bi se dostavljao poreskom organu zajedno sa izveštajem procenitelja i time bi poreska uprava imala znatno bolju sliku o stvarnoj tržišnoj vrednosti. Drugo rešenje je da se zaposleni u poreskoj upravi dodatno edukuju, upoznaju sa Nacionalnim standardima procene, kao i da poreski organi zapošljavaju procenitelje sa licencom, bilo kao stalno zaposlene, bilo kao dodatno angažovana stručna lica. Takođe, unapređenje poreskih akata koji regulišu ovu oblast i njihovo povezivanje i usklađivanje sa Nacionalnim standardima procene je neminovnost i obaveza zakonodavca. Sva ova tri predloga treba posmatrati kao kumulativno, sistemsko rešenje koje bi dovelo do znatno preciznijeg određivanja tržišne vrednosti kao osnovice za porez, unapređenja savesnosti kupaca i prodavaca kako ne bi svesno lažirali vrednost u ugovorima, i znatno pravednije i bolje primene pravnih normi. Treba napomenuti, na kraju, da licencirane procenitelje obavezuje Etički kodeks profesije, da ih tržišna utakmica prisiljava na kvalitetniji rad, što dovodi do toga da već sada imamo proceniteljske kuće koje imaju baze

podataka razvijenije od podataka RGZ-a i koje se mogu i te kako primeniti u ovoj situaciji. Za razliku od licenciranih procenitelja, sistem odgovornosti u poreskim organima za pogrešno određene poreske osnovice praktično ne postoji, tj. ne primenjuje se i poreski organi znaju da mogu bez posledica da deluju. Naravno, posledice se, kroz izgubljeno vreme, povećane troškove i generalnu neefikasnost sistema, prevlađuju na koga drugog nego poreske obveznike.

Miloš Lipovac | Autor



POBOLJŠANJE UPRAVLJANJEM TROŠKOVA U GRAĐEVINSKIM PROJEKTIMA

Bojan Ristanović | Autor

Kontrola troškova je proces koji treba da se nastavi tokom perioda izgradnje kako bi se osiguralo da se troškovi zgrade drže u okviru dogovorenih ograničenja troškova. Kontrola troškova se može podeliti u dve glavne oblasti:

- 1) Kontrola troškova tokom faza projektovanja;
- 2) Kontrola troškova od strane izvođača radova, nakon početka izgradnje projekta.

Upravljanje troškovima se posmatra kao menadžerski proces, koji generiše informacije koje podržavaju donošenje odluka, kako bi se stimulisalo smanjenje troškova, poboljšanje vrednosti i stalno poboljšanje u organizaciji. Sisteme ovog procesa čine:

- 1) Procesi procene troškova
- 2) Proces planiranja i kontrole troškova

Cilj ovog procesa je procena troškova proizvoda i procesa koji su uključeni u proizvodnju. To znači potpuno razumevanje dizajna, kontakata i proizvodnje kako bi se pravilno modeliralo korišćenje materijala transformacijom i aktivnostima protoka. Kada se proces procene troškova implementira u građevinskoj industriji, obično počinje stvaranjem budžeta u ranim fazama projekta. Ova faza izrade budžeta je veoma važna zbog njenog učešća u glavnom projektu, kao i reference za planiranje i kontrolu proizvodnje.

Planiranje troškova podrazumeva doradu početne procene troškova i obezbeđivanje novčanog toka projekta, graditi na dodatnim informacijama koje se stvaraju tokom projekta (kao što su rokovi plaćanja za glavnog dobavljača materijala) koji se formira na planu proizvodnje. Ovi dodatni procesi treba da podrže donošenje odluka na

dinamičan način, kako bi se povećala mogućnost ostvarivanja poslovnih ciljeva. Kontrola troškova uključuje praćenje stvarnih troškova i identifikovanje poslovnih prilika. Cilj ove kontrole nije samo poređenje sadašnjih i procenjenih performansi, već se i koncentriše na generisanje vrednosti i podsticanje projektnog tima da u okviru troškova u svim fazama osmisli i prati procedure kontrole varijacija / promena i dizajna za projekat. Opšte je poznato da se 80% troškova određuje prema dizajnu i 20% po izgradnji. Važno je da projektni tim bude svestan da nijedan član tima nema ovlašćenje da poveća troškove svog dela ili elementa posla. Povećani troškovi za jednu stavku uvek moraju biti uravnoteženi uštedama na drugom. Redovno je ažuriranje i ponovno izdavanje plana troškova i naredbi o varijacijama koje prouzrokuju bilo kakve izmene u podnesku. Potrebno je prilagoditi plan novčanog toka kako bi se odrazile promene u ciljnom trošku, glavnom rasporedu

ili prognozi inflacije, zatim razvijanje plana troškova u saradnji sa projektnim timom kao napredak u projektovanju i izgradnji. U svakom trenutku treba da sadrži najbolju moguću procenu konačne cene projekta i budućeg novčanog toka. Pridržavanje zamrzavanja dizajna će pomoći u kontroli troškova. Razvijanje skupa troškova uključuje i dodavanje detalja dok se prikuplja više informacija o radu, zamenjujući prognoze troškova sa tačnijim prognozama ili stvarnim troškovima kada god se dobiju bolje informacije. Imajući sve to na umu, omogućio bi se veći kvalitet u upravljanju troškovima tako što bismo postali proaktivni i omogućili kompaniji da se suoči sa dinamičnim, neizvesnim i složenim građevinskim okruženjem koje postoji u mnogim projektima. Konačno, bitno je istaći da se upravljanje troškovima mora posmatrati kao proces i njegova implementacija zahteva inovacije, automatizaciju, učenje, uključivanje i posvećenost ljudi.



ŽIVOTNI CIKLUS OBJEKATA

Nastanak i vreme postojanja građevinskih struktura datira još iz vremena pojave i saznanja o prvim ljudskim oblicima, kada su isti nastojali da stvore sebi skrovište i krov nad glavom, kao zaštitu ne samo od loših vremenskih prilika, već i kako bi se i izolovali od napada. Iz istog razloga se vremenom razvijala i struka građevinarstva i arhitekture koje imaju zajednički cilj, a to je da obuhvate sva znanja i nauke ne bi li stvorili strukture koje će prkositi vremenu i spoljašnjim faktorima. Struka objedinjuje praksu i teoriju - praksu koja predstavlja sposobnost stečenu trajnom vežbom, odnosno teoriju koja ume da dokaže i rastumači zakone gotovog dela na osnovu drugih relevantnih i dokazanih činjenica. Danas, struka teži osavremenjivanju bazičnih tehnika i planiranju na svim nivoima, ne bi li postigli željeni efekti uštede, stvaranja benefita i u krajnjoj instanci komfora življenja.

Periodi koji karakterišu jedan objekat se sastoje ne samo od faza stvaranja, već i prethodnog detaljnog razmišljanja

i preračuna, kao i faza nakon dotrajalosti same strukture. Faze koje se mogu izdvojiti u životnom ciklusu objekata jesu:

1. Definisanje potreba
2. Planiranje i projektovanje
3. Izgradnja
4. Useljenje i početak korišćenja
5. Eksploatacija
6. Rušenje, uklanjanje i recikliranje

Svaka od navedenih faza je značajna jer sa sobom nosi i predstavlja određene aktivnosti koje podrazumevaju detaljnu obradu podataka, činjenica, (ne)očekivanih događaja i drugo. Sa druge strane, iste nose i određene troškove u odnosu na ukupna sredstva koja su planirana u toku ciklusa, te je u interesu investitora racionalno planiranje kako bi se povratilo uloženo. Aktivnosti koje reprezentuju date faze su prikazane u nastavku:

1. Definisanje potreba se odnosi na utvrđivanje isplativosti samog projekta, odnosno investicije kroz određivanje okvir projekta, predstudije izvodljivosti, studije izvodljivosti, odabira strategije za implementaciju projekta i

odobrenja projekta. Sve aktivnosti sugerišu na detaljnu razradu željenog cilja, kako bi se ostvario najbolji mogući scenario. Ova faza završava se odlukom o početku realizacije projekta.

2. Planiranje i projektovanje je kompleksna faza koju čine izrada projekata, proračun troškova, planiranje dinamike razvoja projekta, sklapanje ugovora sa svim relevantnim ekspertima, kao i detaljno planiranje onoga što treba da se gradi. Poslednji korak faze 2, koji ujedno čini i početak sledeće faze jeste potpisivanje ugovora o izgradnji.

3. Izgradnja se, kako je svima poznato, odnosi na niz aktivnosti od naručivanja, pravljenja i isporuke materijala neophodnog za izgradnju, preko organizovanja gradilišta, izvođenja građevinskih radova, provere, kontrole i krajnjeg ispitivanja ugrađenih materijala. Treća faza se privodi kraju onog trenutka kada dođe do završetka radova.

4. Useljenje i početak korišćenja počinje prijemom radova, tehničke dokumentacije, planiranjem useljenja ili preseljenja, kao i sam događaj primopredaje, puštanja u pogon i održavanja. Ove aktivnosti završavaju se onog momenta kada se može označiti početak eksploatacije.

5. U toku eksploatacije objekta vodi se računa o tehničkom upravljanju, upravljanju zaštitom okruženja, infrastrukturnim servisima, komercijalnim upravljanjem nekretninom i mnogim drugim sličnim aktivnostima. Ova faza jeste najduža i zavisi od samih mogućnosti i procesa koji se u objektima odvijaju.

6. Poslednja faza počinje onog trenutka kada je opstanak i upotreba objekta ograničena, a podrazumeva upravljanje zaštitom okruženja, koordinacijom rušenja, ali i razradu ponovnog korišćenja komponenti srušenog objekta (recikliranje).

Svaka od faza može trajati određeni vremenski period, koji je definisan specifično projektom koji je plan razrade i izrade. Dužina faza zavisi i od veličine objekta, njegove namene, ali i mnogo drugih komponenti. U tom smislu se može naznačiti da najduži period čini faza eksploatacije, dok odmah za njom slede ostale faze od kojih svaka traje približno od 1-2 godine. Kompleksnost projekata diktira broj aktivnosti, a na samom investitoru je da proceni da li će i u kojoj meri uzeti u obzir prethodne procese.

Maja Nikolić | Autor

07

HABU ANALIZA

Često dolazimo u situaciju u kojoj moramo da nađemo najbolju i najisplativiju upotrebu postojećeg objekta. Postoje tri mogućnosti koje se moraju uzeti u obzir za HABU analizu postojećeg objekta.

1. srušiti postojeći objekat i izgraditi novi
2. nastaviti sa postojećom upotrebom
3. modifikovati postojeću upotrebu

Rušenje je ekstremni korak koji se može uzeti u obzir kada je dobit od nove upotrebe veća od trenutne upotrebe, troškova rušenja i troškova ponovne izgradnje. Takođe, potrebno je da novi objekat ispunjava kriterijume pravne dopuštenosti, fizičke izvodljivosti, finansijske opravdanosti i maksimalne produktivnosti.

Postojeći objekti uglavnom su pravno dopušteni i fizički izvodljivi, a ako je postojeća upotreba i finansijski izvodljiva i profitabilnija od modifikacije postojeće ili izgradnje novog objekta, postojeća upotreba će ostati najbolja i najisplativija upotreba objekta.

Objekat može zahtevati popravke ili poboljšanja kako bi se postigla najbolja konkurentna pozicija na tržištu.

Troškovi popravki fizičkih nedostataka ili funkcionalne zastarelosti, redizajniranje i sl. moraju se analizirati u smislu nove vrednosti na tržištu. Efekat promena na vrednost je važniji nego jednostavno koliko će izmene koštati.

HABU ANALIZA SPECIFIČNIH NEPOKRETNOSTI

HABU analizom mogu se utvrditi sledeće specifičnosti:

1. J edinstvena upotreba
2. Pravno neusklađena upotreba
3. Privremena upotreba
4. Upotrebe koje nisu najbolje i najisplativije
5. Više upotreba
6. Specijalne namene

NEPOKRETNOSTI KOJE IMAJU JEDINSTVENU ILI SAMO JEDNU MOGUĆU UPOTREBU

To na primer mogu biti neki industrijski objekti koji iako nisu u najisplativijoj upotrebi ne mogu biti ni u jednoj drugoj upotrebi zbog regulative i fizičkih karakteristika ili objekti koji su komercijalne namene, ali su okruženi stambenim nekretninama, a promena njihove namene nije pravno dopuštena ili ekonomski isplativa.

Pravno neusklađena upotreba je upotreba koja je zakonski ustanovljena i održavana, ali više ne odgovara propisima o korišćenju zemljišta u zoni u kojoj se nalazi. Neke pravne neusklađenosti mogu se stvoriti putem državnog delovanja, kao što je eksproprijacija. Takođe, ove

neusklađenosti mogu nastati u momentima izmene propisa i planskih dokumenata gde jedan može trenutno biti u koliziji sa drugim dok se ne usklade svi povezani dokumenti.

Stambeni objekat koji se nalazi u zoni koja je promenjena u komercijalnu može se privesti komercijalnoj nameni ili sačekati da se deo grada gde se nalazi razvije i izgrade novi objekti komercijalne namene da bi promena u komercijalnu upotrebu bila finansijski opravdana.

Ponekad nije jasno da li je postojeća neusklađena upotreba najbolja i najisplativija upotreba na lokaciji. Potrebno je uraditi pažljivu analizu prihoda ili prodajne cene objekta u sadašnjoj upotrebi i u alternativnoj upotrebi.

Upotreba lokacije ili objekta do trenutka kada je spremna za rekonstrukciju i redizajn, promenu namene ili rušenje je takođe važna. Privremeno korišćenje je trenutno najveće i najbolje korišćenje koje će se verovatno promeniti u relativno kratkom vremenu. Zgrade koje se bliže kraju svog fizičkog života, mogu biti privremene upotrebe. Privremena upotreba predstavlja upotrebu do iscrpljivanja resursa.

Razlike u cenama koje se plaćaju za takve nekretnine mogu biti posledica različitih zahteva za povrat na investiciju i različitih očekivanih troškova rušenja.

Objekat u privremenoj upotrebi može ili ne mora doprineti vrednosti zemljišta. Ako stara zgrada ne može proizvesti prihode koji prelaze razumne operativne troškove, ne

doprinosi vrednosti nepokretnosti. Ovakve nepokretnosti se često kupuju iz spekulativnih razloga, odnosno zarad buduće prodaje zemljišta.

Najbolja i najisplativija upotreba često sadrži više od jedne namene, a i planskim dokumentom je predviđena mešovita namena. Jedna parcela može imati više namena. Jedna zgrada može imati višestruku upotrebu. Hotel može da ima restoran, bar i prodavnice, kao i sobe za goste. Višespratna zgrada može da sadrži kancelarije, stanove i maloprodajne objekte. Ako je HABU nekretnine više od jedne namene na istoj parceli ili u istoj zgradi, procenitelj mora da proceni uticaj vrednosti svake namene.

Ponekad je u HABU analizi potrebno uzeti u obzir više mogućih namena, te razmotriti moguće scenarije i testirati i proceniti njihov uticaj na tržišnu nepokretnosti, a često je potrebno i iskazati više vrednosti.

Analiza najbolje i najisplativije namene često uključuje podatke i tehnike primene sva tri pristupa vrednosti. U mnogim slučajevima, konačni testovi finansijske izvodljivosti i maksimalne produktivnosti zahtevaju informacije koji se dobijaju primenom metoda procene vrednosti. Iako HABU analiza tradicionalno prethodi samoj proceni u izveštaju o proceni vrednosti nepokretnosti, mišljenje o najboljoj nameni nepokretnosti često se može dati tek nakon preliminarne analize i procene alternativnih namena.

Dragana Mitrović | Autor



Stanogradnja u Beogradu dostiže vrhunac tokom 60-ih i 70-ih godina XX veka. Kao najvažniji projekat u Evropi, posle Drugog svetskog rata, definisao se Novi Beograd (konceptualno gedano veći i od projekta obnove SR Nemačke), odnosno izgradnja potpuno novog grada na levoj obali Save. Uzrok i ideju treba tražiti i pre rata ali je ono što je bio ključ u upuštanje u projekat ovih razmera jeste opšte siromaštvo i nestašica stambenog fonda koja je zadesila ratom razorene Jugoslaviju i Beograd. Stanovi koji su se gradili tokom godina od kraja rata do početka masovne gradnje na Novom beogradu bili su u velikoj meri mračni i bez imalo komfora (uglavnom pokušaj kopiranja onoga što se gradilo tokom 20-ih godina). Država, kao jedini mogući investitor započinje sveobuhvatnu aktivnost pre svega angažujući mlade projektante i građevinske firme u povelju. Paralelno sa izgradnjom u Beogradu, gradi se i u drugim velikim gradovima bivše Jugoslavije. Pored zagrebačke, ljubljanske i sarajvske škole, postoji i beogradska, koja će ostaviti najveći trag u modernoj istoriji stanogradnje naše zemlje kako god se ona u datom trenutku zvala. Na čelu grupe mladih projektanata nalaze se Mihailo Čanak, Vladeta Maksimović, Uroš Martinović, Aleksej Brkić i drugi.

Upravo je Mihailo Čanak, jedna od najvažnijih figura stambene arhitekture zaslužan za ono što danas znamo pod imenom "Blok 21". Uzor za projektovanje stanova direktno je poslužio salonski tip stana koji je za potrebe novog i prosvetnog doba smanjen u svojoj površini i funkciji. Pored toga, do tada standardan princip sa dva odvojena ulaza (ekonomski i glavni) nestao je, zbog novog društvenog ustrojstva. Stanovi će dobiti mnogo racionalniji oblik bez velikog broja

pomoćnih prostorija. Lođe će postati glavni dodatak imućnog činovnika. Kada uporedimo broj stambenih jedinica, dolazimo do druge važne stavke promena u koncipiranju stanovanja. Umesto jedne ili dve jedinice po etaži, dolazimo do četiri ili pet stambenih jedinica po etaži jednog ulaza zgrade. Ovo je omogućilo da i pored smanjenja komfora, koliko toliko bude omogućen komfor, osvetljavanje i prirodna ventilacija životnog prostora. U prvoj fazi intezivne stanogradnje u Beogradu i Novom Sadu, nastali su neka od najboljih naselja koja su i danas veoma aktuelna. Pre svega, misli se na Blok 21 u Beogradu, naselja Liman I i II, i blokovi 45 i 70 u Beogradu. Kompletna naselja sa svom pratećom infrastrukturom i sadržajima, gde se godišnje gradilo oko 12000 stanova samo u Beogradu.

Industrijsko projektovanje ili industrijska Moderna unaprediće se u pogledu dizajna i materijalizacije ali će ostati gotovo ista u koncepcijskom smlislu i uticaće na veliki broj naselja od Rakovice do Višnjice sve do trenutka degradacije ruštva i sistema krajem 80-ih kada svaka ozbiljna stanogradnja prestaje (do izgradnje Belvila i naselja Stepa Stepanović).

Mladen Kostadinović | Autor

09

3D ŠTAMPA ZA NOVO DOBA

3D štampanje je najveća tehnološka revolucija koja će promeniti naše živote i obećava veliki uticaj na način života i to kako ćemo sagledavati stvari u mnogim oblastima.

Štampači koji se koriste u ovoj oblasti pojavili su se prvi put polovinom osamdesetih godina i mogu koristiti razne materijale za štampu. Cene ovakvih štampača kreću se od 500 do 4.000 eura. Najčešće se za kućnu upotrebu pri štampi koristi PLA i ABS plastika. PLA plastika je biorazgradiva i veoma fleksibilna, ali nije otporna na visoke temperature, dok ABS plastika ima široku primenu i manje je fleksibilna. Za industrijsku upotrebu u raznim oblastima se koriste raznovrsni materijali.

Kako 3D štampanje ima veoma zapažene rezultate, možemo konstatovati da široj javnosti nisu dovoljno poznate sve oblasti u kojima se koristi ova vrsta štampe. Nalazimo se u trenutku kada sve što zamislite možete da odštampate sa raznim vrstama materijala. Za to vam je potrebna ideja i program za izradu 3D modela ili model koji možete skinuti sa interneta sa kojim se zatim taj model materijalizuje kroz štampač koji postepenim nanošenjem materijala u slojevima vrši izradu modela u određenoj razmeri ili pravoj veličini. Dakle, svedoci smo da se predmeti za široku potrošačku upotrebu uveliko štampaju, kao što su kola do 10.000 dolara, ali i neki manji predmeti recimo nakit. Ali ovako replicirani objekti najbitniju primenu imaju u medicini i protetici, u kojoj su naučnici odštampali ljudske kosti, mišiće i druge delove tela koji u kratkom roku mogu zameniti ili nadomestiti povređene ili oštećene udove.

Nema oblasti u koju nije ušla 3D štampa tako da danas imamo štampani prednapregnuti most u holandskom mestu Gemert od betonske mešavine koja je gušća od uobičajene i koji može da podnese velika opterećenja. Zatim čelični most dužine 12 metara i širine 6 metara koji može da ponese 30 ljudi.

Most je izrađen od pet tona nerđajućeg čelika i izgleda kao da je iz nekog drugog dela galaksije. Kompanija Made in Space otišla je korak dalje i razvila je sistem nazvan Archinaut koji koristi 3D štampu i robotske ruke za autonomnu izradu delova za sklapanje svemirske stanice, čak i drugih štampača koji bi na kraju doveli do izgradnje naselja na Mesecu ili Marsu.

Ali dok do toga dođe čelnici grada Dubaija su pokrenuli globalnu inicijativu i stvorili plan prema kome do 2025. godine najmanje četvrtina svake novoizgrađene zgrade mora biti 3D odštampana. Krajnji cilj strategije 3D štampe za grad Dubai bio bi smanjenje radne snage za 70%, kao i smanjenje ukupnih troškova za 90%. I u drugim delovima naše planete možemo već videti veoma uspešne primere 3D štampe, kao što je kineska kompanija koja je odštampala kompletnu kuću od 400 kvadrata za 45 dana koja može da izdrži zemljotrese jačine do 8.0 po Rihterovoj skali. U Americi je kompanija ICON razvila mobilni 3D štampač nazvan Vulcan koji štampa kuće površine od 56 do 74 m² za jedan dan za jako povoljnu cenu od oko 4.000 eur. A u Rusiji kompanija Apis Kor je kuću od 37 m² izradila za 24 sata i njena izgradnja je koštala oko 10.000 dolara. Jako bitna činjenica kod svih ovih objekata je da je njihov vek trajanja predviđen na oko 200 godina i da je izgradnja brza, ekološki prihvatljiva i efikasna.

Morate priznati da nam sa 3D štampom stiže novo doba, zato pripremite jer se kako smo videli za nju čini se nema granica.

ENERGIJA VETRA

Energija vetra spada u obnovljive izvore energije, koja ne zagađuje vazduh i predstavlja izvor energije koji se ne može iscrepti vremenom. Neke izvore obnovljive energije nije moguće skladištiti i transportovati u njihovom prirodnom obliku, između ostalih i energiju vetra. Izvor energije koje nije moguće skladištiti treba iskoristiti u trenutku nastajanja ili pretvoriti u neki drugi oblik energije. Prilikom upotrebe energije vetra nema štetnih otpadaka. Vetar je uzrokovan zagrevanjem atmosfere od strane Sunca, rotacije Zemlje i površinskih nepravilnosti na Zemlji i predstavlja oblik solarne energije

Energija vetra je isplativa. To je jedna od najjeftinijih održivih tehnologija. Neki od bitnijih razloga zašto se energija vetra pokazala kao efikasan izvor energije jesu

neograničena količina energije, ekološki način pretvaranja energije, konstantno smanjenja incijalnih ulaganja, kao i činjenica da vetrenjače ne zauzimaju mnogo prostora (zemljišta).

Energija vetra pruža mnogo prednosti, što objašnjava zašto je jedan od najbrže rastućih alternativnih izvora energije na svetu. Istraživački naponi imaju za cilj rešavanje izazova, za još veće korišćenje energije vetra. Iako je cena energije vetra drastično opala, tehnologija ipak zahteva veće troškove ulaganja u samom startu. Ulaganja u energiju vetra, međutim nisu mala. Za izgradnju jednog megavata za vetropark potrebno je od 1,5 do 2 miliona evra. Cena malih vetrogeneratora do 2 MW iznosi više od 1.200 evra po kW instalisane snage, a veliki vetrogeneratori koštaju oko 700 evra po

kW instalisane snage. U svetu su najčešće zastupljeni vetrogeneratori snage od 1 MW do 3 MW. Država garantuje proizvođačima podsticajnu otkupnu cenu električne energije. Od trenutka kad investitor stekne status povlašćenog proizvođača električne energije njemu se garantuje podsticajna otkupna cena proizvedene električne energije u vremenskom roku od 12 godina, a period povraćaja investicije kreće se u rasponu od 7 do 9 godina.

Za proizvodnju električne energije iz vetra potrebni su vetrogeneratori čiji su osnovni delovi elise, prenosni mehanizam, elektrogenerator, noseći stub i strujni transformator neophodan za priključivanje na elektro-distributivnu mrežu. Prečnik rotora može biti do 120 m, dok je težina jedne elise do 20 tona, a visina stuba sa

vetrogeneratorom do 130 m. Kompletan vetrogenerator može da teži oko 200 t.

Najveći potencijal energije vetra u Srbiji nalazi se u košavskom području kao što su južni Banat i istočna Srbija, takođe na istočnoj strani Kopaonika, na području Zlatibora, Peštera i na lokalitetima planinskih prevoja na nadmorskim visinama iznad 800m, kao i u dolinama reka Dunava, Save i Morave. U Srbiji je do sada otvoreno nekoliko vetroparkova, a u planu je i izgradnja još nekoliko. Kao investitori pojavljuju se domaće kompanije, ali i inostrane kompanije iz Izraela, Italije, Belgije i drugih zemalja. Srbija ima cilj da do 2020. proizvodi 27 odsto električne energije iz obnovljivih izvora.

Vladimir Šuša | utor

STANJE NA TRŽIŠTU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA VELIKIH POVRŠINA U VOJVODINI

U poslednje dve godine na teritoriji Vojvodine ostvareno je više prodaja poljoprivrednog zemljišta lošijeg i boljeg kvaliteta, površina preko 100 ha. Konkretno, zemljište odličnih bonitetnih karakteristika u opštini Sombor, površine 500 ha po ceni od 15.000 eur/ha sa sistemom za navodnjavanje, u Crvenki zemljište odličnih bonitetnih karakteristika, 100 ha po ceni od 12.000 eur/ha bez sistema za navodnjavanje, u opštini Odžaci zemljište odličnih bonitetnih karakteristika, 1.000 ha u više transakcija po ceni od 12.000 do 14.000 eur/ha bez sistema za navodnjavanje, u opštini Zrenjanin zemljište prosečnih bonitetnih karakteristika oko 3.000 ha po ceni od 11.000 eur/ha bez sistema za navodnjavanje, u opštini Novi Kneževac zemljište prosečnih bonitetnih karakteristika oko 1.300 ha po ceni od 11.000 eur/ha bez sistema za navodnjavanje, opština Novi Bečej zemljište prosečnih bonitetnih karakteristika oko 1.000 ha po ceni od 8.500 eur/ha bez sistema za navodnjavanje. Na osnovu informacija i detaljnog istraživanja konstatuje se da su se na tržištu pojavili investitori koji kupuju poljoprivredno zemljište u tablama preko 100 ha, transakcije su učestale, ali sa druge strane od početka 2019. godine ima mnogo zemljišta velikih tabli u ponudi na svim lokalitetima u Vojvodini, što se može obrazložiti pojavom zemljišta iz restitucije na tržištu. U toku su završni pregovori za kupovinu 1.000 ha po ceni od 10.000 eur/ha u opštini Zrenjanin za zemljište dobrih bonitetnih karakteristika. Tokom 2017. i 2018. godine velike table su ostvarivale cene od 10-20% veće od zemljišta malih površina na lokaciji, ali je trend u poslednjih šest meseci da velike table usled povećane ponude dostižu veće cene od 5-10% u odnosu na zemljišta male površine na mikrolokalitetima Vojvodine. Kako se budemo približavali EU predviđanja su da će cene i dalje rasti. Mada su u nekim delovima Vojvodine po našem mišljenju cene već dostigle svoj maksimum, posebno u Banatu.

Ako posmatramo zemlje u okruženju, cene poljoprivrednog zemljišta u Srbiji najveće su u ovom delu Evrope, ali i dalje značajno niže nego u većini zapadnoevropskih zemalja, a posebno u odnosu na Holandiju i Francusku.

Pre svega uticaj na veliki prosek Srbije ima najkvalitetnije zemljište u Vojvodini, posebno u Južnoj Bačkoj - sa prosečnom vrednošću od 10.300 evra. Sa druge strane, u Mađarskoj i Rumuniji cene su značajno niže nego u Vojvodini i kod njih su cene zemljišta stabilne. Prema podacima Republičkog Geodetskog Zavoda, a na osnovu 12.600 kupoprodajnih ugovora, prosečna cena poljoprivrednog zemljišta u Srbiji prošle godine dostigla je 6.000 evra po hektaru, dok je prosek u zemljama u okruženju oko 5.000 evra po hektaru. Kako je rasla cena zemljišta, rasla je i cena zakupa, pa imamo situaciju u Južnoj Bačkoj i delovima Srema da je arenda po hektaru za najkvalitetnije zemljište preko 600 eur. Velike table poljoprivrednog zemljišta imaju izuzetno veliki uticaj na ekonomsku isplativost u biljnoj proizvodnji i mogu biti veoma korisne u slučajevima u kojima je potrebna vazдушna barijera za proizvodnju semenske robe. Osim toga sama mehanička obrada je racionalnija jer nema praznog hoda (okretanja na uvratinama, selidba mehanizacije itd) u poljoprivrednoj proizvodnji.

Možemo konstatovati da je tržište poljoprivrednog zemljišta, pre svega u Vojvodi veoma aktivno, kvalitetne oranice (koje se nalaze na černozeu i livadskoj crnici) veoma tražene, a prosečan period utrživosti za najkvalitetnije zemljište u Vojvodini je do 3 meseca.

Vukašin Kovačević | Autor