

VALUER INSIGHT



DATA
INVESTMENT

No. 19 | decembar 2019.

📍 5, Geri Karolja | Novi Sad | 21000 | Srbija
📍 1, Milentija Popovica | Beograd | 11070 | Srbija
📍 54-72, Dušanova, Dušanov bazar, Kupola 208 | Niš | Srbija
☎ T / F +381 21 401 100 | T / 011 3 111 910 | T / 018 3 503 505 |
✉ www.datainvestment.rs



Regulated by RICS



SADRŽAJ

01	Simboli moderne arhitekture
02	Osnovni urbanistički parametri
03	Terasa, balkon ili lođa i njihovo knjiženje u katastar
04	Objedinjena procedura
05	Načelo jedinstva nepokretnosti u pravnom sistemu RS
06	Kako kupiti i upravljati profitabilnim nekretninama za iznajmljivanje
07	Određivanje stope povraćaja investicije u nekretnine
08	Procena benzinske stanice
09	Nekretnina na lizing
10	Komasacija u Srbiji
11	Simprolit materijal i sistemi budućnosti

01

SIMBOLI MODERNE ARHITEKTURE

Svima su poznata takozvana čuda drevnog sveta, građevine koje predstavljaju podvig arhitekture i inženjerstva s obzirom na ograničenu tehnologiju i primitivne alate kojima se u to vreme raspolagalo. Međutim i neke moderne zgrade nisu ništa manje od čuda, jer su tehnologija i dizajn koji se koriste za njihovu izgradnju mnogo ispred svog vremena. Koje se to građevine smatraju modernim čudima arhitekture?

BURJ KHALIFA

Ova zgrada je arhitektonsko čudo iz više različitih razloga. Prvo, to je najviša zgrada na svetu od 2018. godine i dizajnirana je imajući u vidu estetsku privlačnost i stabilnost zgrade. Ima više od 200 spratova i visine je 828 metara. Ova zgrada koja se nalazi u Dubaiju postala je jedna od najprepoznatljivijih zgrada na svetu i trenutna turistička atrakcija. Dizajnirana je prema islamskim principima arhitekture. Izgradnja Burj Khalife počela je 2004. godine, a završena 2009. godine. Osnovni materijal korišćen u izgradnji je armirani beton. Zgrada je zvanično otvorena 2010. godine. Dizajnirali su je Skidmore, Owings & Merrill (SOM), američka firma koja se bavi projektovanjem,

urbanizmom i inženjeringom. Zgrada ima tri glavna ulaza - u Armani hotel, rezidencijalni deo i poslovne apartmane, a osmišljena je tako da neometano funkcioniše uprkos velikoj cirkulaciji posetilaca.

OPERA HOUSE U SIDNEJU

Ova zgrada je poznata po karakterističnom obliku i položaju na obali Sidneja sa predivnim pogledom na more. Izgradnja ove zgrade započela je 1957. godine, a završena je posle 16 godina. Danas ova zgrada godišnje ugosti preko 2 miliona posetilaca i ima više od hiljadu predstava. Plafon opere, koji je stekao svetsku slavu, sastoji se od milion keramičkih pločica, a svetla različitih boja koriste se za promenu izgleda zgrade za posebne prilike. Krovna konstrukcija opere nazvana je „školjka“. Dizajn zgrade inspirisan je prirodom. Zgradu je projektovao Jorn Utzon, a prema njegovim rečima dizajn školjki je bio najteži deo celokupnog dizajna, a inspirisalo ga je ljuštenje narandže.

NACIONALNI CENTAR SCENSKIH UMETNOSTI

Zgrada se nalazi u Pekingu, a poznata je i kao „Veliko nacionalno pozorište“. Jedna je od tri zgrade u Kini koje se ubrajaju u simbole moderne arhitekture. Ovalna zgrada sagrađena je od titanijuma i stakla, a francuski arhitekta Paul Andrev dizajnirao je da bude završena za šest godina. Tokom gradnje korišćeno je osamnaest hiljada titanijumskih ploča i hiljadu staklenih ploča. Ovo pozorište ima operu i nekoliko pozorišnih sala, a okruženo je veštačkim jezerom.

STADION U PEKINGU

Ovaj sportski kompleks izgrađen je za Olimpijadu u Pekingu 2008. godine i jedna je od najvećih čeličnih konstrukcija na svetu. Ima konstrukciju sličnu ptičjem gnezdju i bilo je potrebno 33 miliona dolara i 28 kilometara čelika za izgradnju ovog stadiona, koji je završen za pet godina. Kapacitet stadiona je 91.000 posetilaca, a krov je pokretan da bi se kontrolisala unutrašnja temperatura stadiona u zavisnosti od sporta koji se u njemu igra. Simbolika ptičjeg gnezda inspirisana je kineskom mitologijom. Takođe poznat kao „Ptičje gnezdo“, stadion je dizajniran za Letnje olimpijske igre i Paraolimpijadu 2008. godine, međutim koristiće se i na Zimskim olimpijskim igrama i Paraolimpijadi 2022. godine. Stadion se prostire na površini od 258.000 kvadratnih metara i ima kapacitet od 91.000 posetilaca, uključujući 80.000 stalnih i 11.000 privremenih sedišta po međunarodnom standardu. Danas se stadion uglavnom koristi za fudbalske utakmice.

GUGGENHEIM MUZEJ

Ovaj muzej u gradu Bilbao u Španiji dizajniran je za modernu umetnost i izgrađen je od stakla i titanijuma. Zgrada je nepravilnog oblika, a dizajnirao je američko-kanadski arhitekta Frank Gehri. Zgrada je otvorena za posetioce 1997. godine. Ima devetnaest galerija od kojih su deset nepravilnog oblika. Spoljašnjost zgrade reflektuje svetlost i daje veličanstven izgled zgradi. Muzej je otvorio bivši španski kralj Juan Carlos Carlos I, 18. oktobra 1997. Smatra se jednom od najvažnijih građevina svog vremena jer je promenila način na koji ljudi razmišljaju o muzejima

sa aspekta njihovog izgleda i arhitekture. Muzej se prostire na površini od 24.000 kvadratnih metara, a približno 11.000 kvadratnih metara namenjeno je izložbenom prostoru. Najveća galerija muzeja je široka 30 metara i dugačka 130 metara.

SEDIŠTE CCTC

Ova zgrada ima nepravilan geometrijski oblik i sastoji se od dve nagnute kule koje se spajaju na vrhu. Izgradnja ove zgrade započela je 2004. godine, a otvorena je 2012. godine. Godine 2013. proglašena je za najbolju visoku zgradu na svetu. Uprkos neobičnom obliku i kulama koje se spajaju na vrhu, ova zgrada je projektovana da izdrži visoke seizmičke aktivnosti.

PETRONAS KULE

Kule Petronas u Kuala Lumpuru, najviša su građevina zgrada bliznakinja na svetu, a svaka od kula ima 88 spratova. Ova zgrada je otvorena 1999. godine i bila je najviša građevina na svetu tokom pet godina, sve dok Tajpej 101 nije izgrađen 2004. Zgrade su povezane dvosmernim mostom na 41. spratu. Najviši tornjevi blizanci na svetu su sedišta Petronasa (Nacionalna naftna kompanije Malezije) koje je projektovao argentinsko-američki arhitekta Cesar Pelli. Simbol 21. veka u Kuala Lumpur ima karakterističan postmoderni stil oblikovan u osmokrake zvezde, zasnovane na islamskim geometrijskim oblicima, dva međusobno povezana kvadrata. Oblik zgrade prikazuje islamske principe „jedinstvo unutar jedinstva, sklad, stabilnost i racionalnost“.

Autor | Dragana Mitrović

02

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI

Autor / Srđan Mićanović

Osnovni urbanistički parametri su: stepen zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, regulaciona linija i građevinska linija..

Na osnovu stepena zauzetosti možemo sagledati odnos izgrađenih i neizgrađenih površina parcele, odnosno organizaciju izgrađenih površina i slobodnih, tj. zelenih površina. Stepen zauzetosti predstavlja odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađene ili planirane izgrađene površine i ukupne površine građevinske parcele izražen u procentima. Horizontalna projekcija objekta predstavlja površinu pod objektom. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na parceli. Stepen zauzetosti se izražava u procentima. U nastavku biće prikazan maksimum stepena zauzetosti, koji je propisan Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Najveći dozvoljeni stepen zauzetosti po zonama izgradnje je za:

- zona kuća za odmor - 25%;
- seoska zona - 30%;
- zona retkih naselja i porodične gradnje - 40%;
- opšta stambena zona u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje - 50%;
- mešovite zone u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje - 50%;
- gradske stambene i opšte zone većih gustina - 50%;
- centralne gradske i poslovne zone - 60%;
- periferne poslovne, privredne i industrijske zone - 60%;
- ostale posebne zone i posebni objekti, objekti infrastrukture i drugo - u skladu sa vrstom objekta.

Indeks izgrađenosti predstavlja količnik bruto razvijene građevinske površine i ukupne površine parcele. Bruto razvijena građevinska površina (građevinska bruto površina zgrade) jeste zbir svih nadzemnih i podzemnih etaža na parceli. Na osnovu indeksa izgrađenosti zaključujemo kolika površina parcele je iskorišćenja za izgradnju.

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti po zonama izgradnje je za:

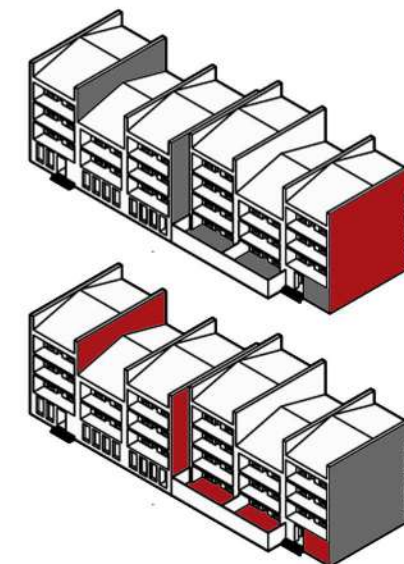
- zona kuća za odmor - 0,3;
- seoska zona - 0,8;
- zona retkih naselja i porodične gradnje - 1,2;
- opšta stambena zona u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje - 1,6;
- mešovite zone u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje - 2,0;
- gradske stambene i opšte zone većih gustina - 2,8;
- centralne gradske i poslovne zone - 3,5;
- periferne poslovne, privredne i industrijske zone - 1,5;
- ostale pojedinačne zone i posebni objekti, objekti infrastrukture i drugo - u skladu sa vrstom objekta.

Spratnost objekta predstavlja visinu objekta i broj spratova, time ovaj parametar utiče na prostornu organizaciju u okviru građevinske parcele, njenu funkcionalnost, ekološke i socijalne karakteristike, uopšteno na kvalitet života ljudi na parceli.

Spratnost objekta takođe utiče i na susedne objekte na drugim parcelama, što itekako ima uticaja na kvalitet života.

Regulaciona linija se utvrđuje u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili graničnu liniju (kej, trasa pruge, bolnica) i obeležava sve postojeće i planirane javne saobraćajne površine. Ona najčešće deli javnu površinu od privatne ili jednu funkciju od druge.

Građevinska linija je linija ispod, na i iznad površine zemlje i vode, do koje je dozvoljeno građenje objekta. Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli ili se nalazi na rastojanju koje je za pojedinačne zone propisano Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.



TERASA, BALKON ILI LOĐA I NJIHOVO KNJIŽENJE U KATASTAR

Autor | Uroš Novković

Često se susrećemo sa ovim pojmovima i što je činjenica na današnji dan jeste da nam investitori prodaju sve tri po istoj ceni m2 za grejni prostor, kao i za terasu/balkon ili lođu. Pa ajmo da vidimo o čemu se zapravo radi i koja je razlika između njih. Sličnost ovih prostora se ogleda u tome što su to sve otvoreni prostori koji pripadaju stanu kao delu višespratne stambene zgrade i preko njih stambena jedinica ostvaruje vezu sa prirodom i okruženjem. Razlike se ogledaju u formi, poziciji u odnosu na objekat i fasadu i broju otvorenih strana prostora.

Terasa, od reči “tera” – zemlja, je otvoreni prostor na terenu ili na krovu zgrade - ravna natkrivena ili nenatkrivena površina uz neku zgradu ili na njoj. Terasa se dakle ne nalaze na fasadi zgrade, iznad nivoa trotoara i iste nemaju bočne zidove, a često ni krov.

Balkon je nadzemna “platforma” (konzolno izvedena ploča) koja izlazi iz ravni fasade objekta i nije u ravni sa njom i oivičena je ogradom ili parapetnim zidom sa tri strane, a često ima i krov ili nadstrešnicu.

Lođa je otvoreni prostor, spoljni deo višespratne zgrade koji gabaritom ne izlazi iz ravni fasade, odnosno u istoj je ravni. Lođa je sa tri strane oivičena sa tri fasadna zida, a svojom jednom stranom je otvorena i oivičena parapetnim zidom ili ogradom.

Balkon lođa – Prostor koji je zatvoren sa dve vertikalne strane (na uglu objekta ili slično);

Francuski balkon – Zastakljeni otvori na fasadi čija veličina odgovara fasadnim balkonskim vratima, bez pripadajuće konzolne prohodne ploče. Iz bezbednosnih razloga imaju odgovarajuću zakonski propisanu ogradu;

Naravno postoje i određena pravila po pitanju zastakljivanja i zatvaranja istih. Dogradnja na otvorenim terasama nije dozvoljena ni u jednom slučaju. Isto tako postoje i normativi u smislu najmanje dubine lođi i terasa, ali i u smislu propisane stabilnosti i visine ograde, a sve u cilju ispunjenja zakonskih zahteva bezbednosti. Kako smo gore videli i naučili u čemu je razlika između terase, balkona i lođe, ajmo da vidimo istorijski i kako su se iste knjižile u prethodnom periodu u Srbiji, pošto znamo da se na današnji dan iste knjiže u celosti i potpuno u skladu sa površinama iz projekata, odnosno bez obzira da li je površina grejna ili ne! Redukovanje površina prema različitim standardima i to:

- Prema standardu iz 1966. godine (SRPS U.C2.100:1966) za površine primenjuju se sledeći koeficijenti: površine zatvorenih prostora (potkrovlja) do 2m visine imaju koeficijent 0,20; površine zatvorenih prostora (pokrovlja) od 2m visine imaju koeficijent 0,35; lođe otvorene najviše sa dve strane imaju koeficijent 0,75; pokrivene terase, otvorene najmanje sa tri strane – koeficijent 0,50; balkoni i nepokrivene terase – koeficijent 0,25.
- Prema standardu iz 1995. godine (SRPS U.C2.100:1995) površine otvorenih prostora se računaju prema sledećem: lođa zatvorena sa tri strane sa koeficijentom 0,60 (nepokrivena) ili 0,80 (pokrivena); balkon-lođa zatvorena sa dve strane – 0,40 (nepokrivena), 0,60 (pokrivena); balkon-terasa zatvorena sa jedne strane – 0,20 (nepokrivena), 0,40 (pokrivena).
- Prema standardu iz 2002. godine (SRPS U.C2.100:2002) površine zgrade čini zbir površina zatvorenih i otvorenih prostora (koeficijent je za obe 1,00), osim kod potkrovlja gde površina do visine 1,50m ne ulazi u kvadraturu.



OBJEDINJENA PROCEDURA

Objedinjena procedura je razmena dokumenata u posedu imalaca javnih ovlašćenja bez posredovanja od strane građana, odnosno investitora. Objedinjena procedura podrazumeva krajnju formalizovanost gde nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju i ne upušta se u ocenu tehničke dokumentacije, niti ispituje verodostojnost pribavljenih dokumenata. Objedinjena procedura obuhvata skup postupaka i aktivnosti koje sprovodi nadležni organ u vezi sa izgradnjom, dogradnjom ili rekonstrukcijom objekata, odnosno izvođenjem radova, a koji uključuju:

- Izdavanje lokacijskih uslova,
- Izdavanje građevinske dozvole,
- odnosno rešenja iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji
- prijavu radova,
- prijavu završetka izrade temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu,
- izdavanje upotrebne dozvole,
- obezbeđenje priključenja na infrastrukturnu mrežu,
- upis prava svojine na izgrađenom objektu

Registar objedinjenih procedura je elektronska baza podataka koju vodi nadležni organ kroz Centralni informacioni sistem CIS, u kojoj su sadržani podaci o toku svakog pojedinačnog predmeta.

Postupak za izdavanje lokacijskih uslova - Lokacijski uslovi se pribavljaju u okviru objedinjene procedure i

objavljaju se u elektronskom obliku putem interneta u roku od tri radna dana od dana izdavanja. Izdavanje lokacijskih uslova po pribavljanju uslova za projektovanje i priključenje od imalaca javnih ovlašćenja u roku od pet radnih dana.

Podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole uz:

- Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu
- Projekat za građevinsku dozvolu
- Dokaz o uplati administrativne takse

Nadležni organ donosi rešenje o građevinskoj dozvoli u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva i dostavlja ga u roku od tri dana.

Postupak za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS i prilaže se:

- Idejni projekat izrađen, odnosno tehnički opis i popis radova za izvođenje radova na investicionom održavanju, odnosno uklanjanju prepreka za kretanje osoba sa invaliditetom;
- Dokaz o uplati administrativne takse

Prijava radova podnosi se najkasnije osam dana pre početka izvođenja radova uz:

- Dokaz o uplati administrativnih taksi i
- Dokaz o uplati doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta,
- Saglasnost na studiju o proceni uticaja na životnu sredinu, ako je obavezna

Prijavu završetka izrade temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu – izvođač radova podnosi nadležnom organu CIS:

- Izjavu o završetku izrade temelja odmah po završetku njihove izgradnje, zajedno sa geodetskim snimkom izgrađenih temelja
- Izjavu o završetku izrade objekta u konstruktivnom smislu, odmah po završetku te faze izgradnje.
- Nadležni organ, u roku od tri dana od dana prijema izjava obaveštava nadležnu građevinsku inspekciju o prijemu svake izjave.

Postupak priključenja objekta na infrastrukturu se pokreće podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS i prilaže se separat iz projekta izvedenog objekta/-za izvođenje sa tehničkim opisom i grafičkim priložima, kojim se prikazuje predmetni priključak i sinhron plan svih priključaka.

Postupak za izdavanje upotrebne dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS i prilaže se:

- Projekat za izvođenje ili projekat izvedenog objekta,
- Izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole.

Po pravnosnažnosti upotrebne dozvole, nadležni organ dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra:

- Upotrebnu dozvolu
- Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije

Vođenje i sadržina registra objedinjenih procedura i centralne evidencije. Registar sadrži podatke o toku svakog pojedinačnog predmeta, a naročito podatke o:

Podnosiocu zahteva, Investitoru/finansijeru, katastarskoj parceli, klasi i nameni objekta, datumu podnošenja zahteva, datum u prijema uslova za projektovanje i priključenje, datumu sprovođenja drugih radnji u vezi sa objedinjenom procedurom.

Sastavni deo registra su akta nadležnog organa i imalaca javnih ovlašćenja izdata u okviru objedinjene procedure, kao i sva dokumentacija priložena i pribavljena u postupku objedinjene procedure.

Autor | Vladimir Šuša

05

NAČELO JEDINSTVA NEPOKRETNOSTI U PRAVNOM SISTEMU RS

Kao što to često biva kod nas i čemu smo već decenijama svedoci, neka dobra rešenja, bila to u sferi ekonomije, prava, politike ili prosto međuljudskih odnosa, do nas dolaze znatno kasnije nego u drugim, razvijenijim i, slobodno ćemo reći, mudrijim zemljama.

Jedno od takvih, u domenu pravne nauke i pravnog života, je i načelo jedinstva nepokretnosti. U naš sistem prava se uvuklo, ako smemo reći, na mala vrata, a zasad se isto tako i primenjuje – nesigurno, nejasno i nedosledno.

Kako je naš pravni sistem kaskao i još uvek kaska za razvijenijim pravnim sistemima u Evropi, a u proteklih nekoliko decenija u kojima smo doživeli transformaciju iz socijalističkog pravnog sistema u tržišni, liberalni, zasnovan na privatnoj svojini, videli smo kako nismo imali snage niti znanja, da uvedemo prava rešenja, koliko god ona bila nagla i teška. Prešli smo put od eksperimentisanja sa pravom korišćenja na zemljištu, konverzije ovog prava u svojinu, pa zakona koji ta prava ograničavaju, pa do, na kraju uvođenja načela jedinstva nepokretnosti tiho i bojažljivo, kako smo rekli, na mala vrata.

Elem, ovo načelo proklamuje jedinstvo zemljišta i objekta koji se na tom zemljištu nalazi. Zemljišna parcela kao katastarska jedinica na kojoj se nalazi jedan ili više objekata koji su trajno spojeni sa zemljištem predstavljaju jedinstven objekt prava svojine. Dakle, lice koje je vlasnik objekta je ujedno vlasnik i zemljišta na kom se ti objekti nalaze. Ovakvo rešenje uvelike olakšava i pojednostavljuje celokupnu situaciju, ne dozvoljavajući ulazak u polemike i probleme oko podeljenih svojinskih prava na zemljištu i objektima izgrađenim na istom.

U tom smislu, i hipoteka koja se uspostavlja na ovakvoj nepokretnosti, a prema načelu nedeljivosti, nužno mora da obuhvati celu nepokretnost. Ipak, u praksi se i dalje javljaju drugačija rešenja, a o čemu nas obaveštava i Javnobeležnička komora i ostala stručna javnost. Recimo, javljaju se slučajevi gde se u listu nepokretnosti nalazi upisano

desetak objekata na istoj zemljišnoj parceli, a hipoteka se uspostavlja na pet objekata. Kako je moguće da se hipoteka uspostavlja samo na određenim objektima bez zemljišta? Konkretni i precizan odgovor još nemamo.

Razlozi zbog čega se ovo dešava se mogu svesti na dva glavna. Prvi se tiče nedoslednog sprovođenja načela jedinstva nepokretnosti. Istina, kako smo napomenuli, ono nije izričito definisano u našim zakonima, već se nekako „pronalazi“ u nekoliko bitnih zakona. Drugi razlog je sam sistem funkcionisanja službe katastra nepokretnosti, koji, nepotrebno je reći, suprotno načelu jedinstva, zemljište i objekte tretira kao posebne, odvojene nepokretnosti.

Da pojasnimo: načelo jedinstva nepokretnosti nije precizirano jednom zakonskom odredbom, već je propisano indirektno u nekoliko Zakona. To su Zakon o prometu nepokretnosti, gde se u članu 3 kaže da zgradu nije moguće prodati bez odgovarajućeg prava na zemljištu, Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa (tretira građenje na tuđem zemljištu gde se zemljište i zgrada sa gledavaju kao jedinstven objekt), i na kraju, Zakon o planiranju i izgradnji, koje dotiče temu uspostavljanja jedinstva nepokretnosti nakon što se pravo korišćenja zemljišta konvertuje u pravo svojine na istom.

Jasno je da nastavak prakse prema kom bi se hipoteka upisivala samo na objektima ili samo na zemljištu dovela do, tačnije, prolongirala agoniju našeg pravnog sistema koja nastaje kada je potrebno realizovati takvu hipoteku. Činjenica je da RGZ i dalje upisuje ovakve hipoteke, iako bi, po našem mišljenju, ovakve hipoteke trebalo smatrati ništavim, kao suprotne goreopisanim pravnim normama.

KAKO KUPITI I UPRAVLJATI PROFITABILNIM NEKRETNINAMA ZA IZNAJMLJIVANJE

Nakon uspostavljanja modernih varijanti iznajmljivanja stanova na dan ili kraći vremenski period 2008. godine, industrija iznajmljivanja kuća/stanova rasla je neverovatnim brzinama, postavši tako jedna poželjna strategija ulaganja u nekretnine. Jedna od najpoznatijih platformi današnjice za izdavanje stanova je svakako Airbnb. Bilo kako bilo, kao i kod svake nekretnine, bitno je kupiti nepokretnost sa dobrim karakteristikama na odličnoj lokaciji. Tada, naravno, moramo biti sigurni da upravljamo imovinom kako bi uvećali svoj profit.

Lokacija je (gotovo) sve u industriji nekretnina, a to važi i za Airbnb nekretnine za iznajmljivanje, da bi smo imali uspešan kratkoročan najam, koji poseduje veliki broj posetilaca, turista ili poslovnih putnika. Lokacije koje su pogodne za iznajmljivanje su gradovi sa više turističkih atrakcija, bez sezona, jake ekonomije i sa brojnim poslovnim sedištim idealna su za kupovinu Airbnb imovine. Štaviše, trebali bismo potražiti gradove i mesta sa velikim godišnjim događajima, poput filmskih i muzičkih festivala, poslovnih konferencija i drugih posebnih proslava. U vreme ovih događaja mogu se naplatiti mnogo veće tarife tokom nekoliko dana. To nam omogućava da drastično uvećamo prihod od najma, povećamo stopu zauzetosti i optimizujemo povrat.

Pre nego što krenemo zaista da tražimo nekretnine za prodaju, neophodno je da znamo koji je domen našeg ulaganja. Vrlo je bitno izračunati troškove pokretanja posla, jednokratne troškove kao i tekuće održavanje. Kada sve uzmemo u obzir možemo da odredimo maksimalnu cenu koju možemo da platimo.

Jednom kada napravimo budžet, vreme je za najvažniji deo - potragu za nekretninama na prodaju. Koristimo razne izvore kao što su veb stranice, novine, znakovi „na prodaju“, agenti i poznanstava.

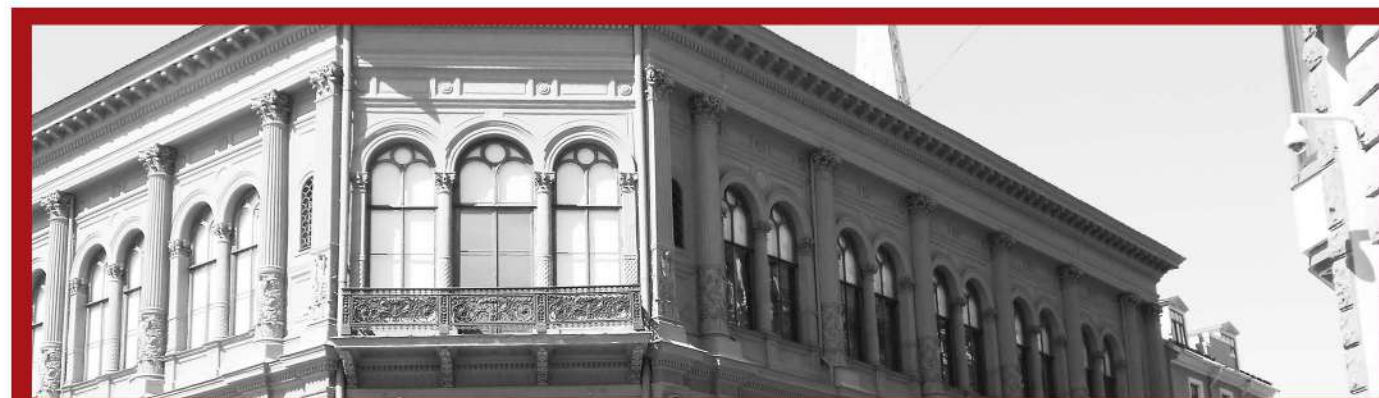
Jedini način da se osiguramo da smo izabrali odličnu nekretninu za izdavanje je da napravimo odličnu analizu pre davanja ponude. Možemo da iskoristimo i neke od “alata” kao što su kalkulator nekretnina koji će nam pomoći da izračunamo tačno koliki povrat novca možemo da očekujemo od određenih nekretnina. Ukoliko smo prvi put u poslu nije na odmet da uključimo i agenta koji će nam pomoći u procesu kupovine profitabilne nekretnine. Kao investitor možemo da angažujemo profesionalne agente koji su specijalizovani za nekretnine za izdavanje pre nego nekretnine za svakodnevni život. Ovo će uvećati troškove ali obezbediti sigurnost. Agent bi trebalo da traži ponude, pregovara oko najbolje moguće cene i da zaključi ugovor. Takve troškove agenata uobičajeno pokriva prodavac.

Ako smo ispratili gore navedene korake, sada bismo trebali biti ponosni vlasnik nekretnine za izdavanje. Ipak, činjenica je da biti domaćin nekretnine za izdavanje, veoma zauzet, dugotrajan i iscrpljujući poduhvat, posebno ako radimo i neki drugi posao sa punim radnim vremenom. Zato je bitno voditi računa o svim aspektima posedovanja i iznajmljivanja kratkoročnog najma, kotiranja i marketinga, komunikacije s potencijalnim gostima, održavanja i popravki objekata i dobijanje pozitivnih kritika gostiju.

Iako ćemo imati mesečne troškove, takođe ćemo imati i neki obrt koji će se postepeno uvećavati.

Razlog leži u tome što možemo optimizovati zauzetost nekretnine, a pritom smanjiti troškove održavanja.

Autor | Bojan Ristanović



ODREĐIVANJE STOPE POVRAĆAJA INVESTICIJE U NEKRETNINE

Autor | Dejan Stanišin

Da bismo znali da odredimo stopu povraćaja naše investicije u nekretnine i da bi odredili da li nam se (i koliko) isplate određena ulaganja, moramo prvo definisati šta je to stopa povrata investicije.

Stopa povraćaja investicije (eng. Return on Investment, skr. ROI) pokazuje koliko je novca ili profita ostvareno od investicije kao procentualni udeo troška investicije. Ona pokazuje koliko se efektivno i efikasno investirani novac koristi kako bi generisao profit.

Drugim rečima, ROI predstavlja analitički pokazatelj odnosa ukupnih očekivanih koristi i ukupnih očekivanih troškova projekta. Najširu primenu ima u procesu odabira projekta, prilikom upoređivanja dva ili više projekata ili kod planiranja projekta. Neophodan je alat kod izrade studije izvodljivosti, tj. pre početka realizacije projekta, kao podatak koji pomaže u proceni isplativosti.

Za investiture koji diversifikuju svoj investicioni portfolio sa nekretninama, veoma je bitno odrediti ROI kako bi se ocenila profitabilnost nekretnine.

Formula za određivanje ROI se može definisati na sledeći način:

$ROI = (\text{prihod} - \text{trošak}) / \text{trošak}$ gde je:

Prihod = prihod od investicije

Trošak = trošak investicije

Iako se prethodno definisana formula čini laka za korišćenje, kada je reč o nekretninama tu postoje određeni činioci koji se moraju uzeti u obzir. Na primer tu je pitanje popravki tj. troškovi održavanja, kao i metodi određivanja leveridža – količine pozajmljenog novca (uključujući i kamatu) da biste otpočeli inicijalnu investiciju. Ono što se pokazalo kao zakonitost jeste da je u većini slučajeva ROI bio viši ukoliko su troškovi investicije niži.

Kada kupujete nekretninu, uslovi finansiranja mogu imati značajan uticaj na cenu koštanja investicije. Međutim koristeći hipotekarne kalkulatore, možete uštedeti na razlici u ponuđenim kamatnim stopama za troškove finansiranja – sami ćete pronaći kamatne stope koji vam najviše odgovaraju.

Komplikacije koje se mogu javiti kod određivanja ROI na nekretnine jeste kada se nekretnina refinansira, ili se stavlja hipoteka drugog reda. Kamatna stopa na hipoteku drugog reda ili refinansiranja može povećati troškove zajma pa i sam dug, što za posledicu ima smanjenje ROI. Takođe, ne smemo zaboraviti ni na troškove održavanja, poreza na imovinu i troškove komunalija. Sve ove pobrojane stavke se moraju staviti u formulu prilikom proračuna ROI ukoliko vlasnik komercijalne ili rezidencijalne nekretnine ima ove troškove.

Troškovni metod određivanja ROI

Troškovni metod izračunava ROI deleći uloženi kapital sa troškovima te nekretnine.

Na primer, pretpostavimo da je određena nekretnina kupljena za 100.000 EUR. Posle popravki i adaptacija, koja su investitora koštala dodatnih 50.000 EUR, nekretnina je procenjena na vrednost od 200.000 EUR. Kapitalni dobitak investitora u ovom slučaju iznosi 50.000 EUR (200.000-100.000+50.000)

Troškovni metod podrazumeva deljenje kapitalnog dobitka sa svim troškovima vezanim za kupovinu, troškove i adaptaciju.

ROI u ovom slučaju iznosi $50.000 \text{ EUR} / 150.000 \text{ EUR} = 0,33$ tj. 33%.

Metod obračuna “iz džepa”

Ovaj metod je omiljen među investitorima zbog viših ROI rezultata. Koristeći se prethodnim primerom, pretpostavimo da je nekretnina kupljena za istu cenu, ali ovaj put kupovina je bila finansirana zajmom i učešćem od 20.000 EUR. Trošak “iz džepa” je dakle 20.000 EUR na koje dodajemo 50.000 EUR za troškove popravki i adaptacija. Znači ukupan trošak “iz džepa” iznosi 70.000 EUR, što rezultuje kapitalnim dobitkom od 130.000 EUR (200.000-70.000).

ROI u ovom slučaju iznosi $130.000 \text{ EUR} / 200.000 \text{ EUR} = 0,65$ tj. 65%. Da li sada vidite razliku kada se koristi tuđi (pozajmljeni) kapital prilikom investiranja – skoro dupli rezultat (što naravno ima za posledicu zajam – leveridž kao sredstvo povećanja ROI)?

Izračunavanje ROI može biti jednostavno ili kompleksno, sve u zavisnosti od varijabli koje se koriste za njegovo određivanje. Generalno što se tiče investiranja u nekretnine u razvijenim zemljama, bilo da je reč o investiranju u komercijalne ili stambene nepokretnosti obe vrste su se pokazale kao profitabilne. Čak i u zemljama u recesiji, nakon perioda nestabilnosti, investitori mogu ostvariti značajne profite zbog cikličnosti tržišta nekretnina.

PROCENA BENZINSKE STANICE

Benzinska stanica je nekretnina koja generiše svoju vrednost kroz poslovanje/operativnost, ostvarivanjem potencijalne dobiti od poslovanja, prvenstveno prodajom derivata, kao i pratećih sadržaja. Šta čini poslovanje benzinske stanice? Pre svega prodaja goriva, a zatim maloprodaja, perionica, dostupan parking prostor, tehnički pregled i dr. Komponente vrednosti benzinske stanice su zemljište, objekti (obj. benzinske stanice, perionice, nadstrešnice, servisi), oprema (aparati za točenje, totemi, rezervoari -njihov kapacitet, koji derivat se skladišti, separatori masti i ulja, TNG postrojenje), licence i dozvole za rad.

Prinosni pristup – najčešće DNT metod zbog promenljivih prihoda i rashoda kroz vreme. Strukturu prihoda čini prodaja derivata, prihodi od maloprodaje, perionica, parkinzi, ugovori o minimalnim količinama prodaje derivata i dr.

Komparativni metod pri proceni benzinske stanice nije preporučljivo primenjivati zbog nedostatka podataka o poslovanju uporedive benzinske stanice.

Troškovni pristup nije preporučljivo primenjivati osim ako je benzinska stanica duže van funkcije. Izbegavati promenu ove metode jer su različiti troškovi izgradnje, ugrađena oprema je drugačija, ne uzima se u obzir uticaj boniteta poslovanja, lokacija.

UTICAJ MAKRO I MIKRO LOKACIJE

Pri proceni uticaja makro i mikro lokacije pri proceni benzinske stanice ključni parametri su protok saobraćaja na mikrolokaciji (broj vozila na dnevnom nivou, mesečnom, godišnjem, statistika), kvalifikacija tipa benzinske stanice prema lokaciji (vrsti saobraćajnice) – gradske, prigradske (mali gradovi), ruralne, na autoputevima, na lokalnim putevima, na kružnom toku. Benzinske stanice locirane u gradu su najatraktivnije na najfrekventnijim putnim pravcima, na raskrsnicama, velikim bulevarima, kružnim tokovima i u gusto naseljenim mestima gde je obezbeđen konstantan priliv potencijalnih kupaca, posebno lokacije na izlaznim pravcima iz grada. Bitno je utvrditi i koji je tip objekata u okruženju (ind.zona, jednorodnično ili višeporodično stanovanje, poslovna zona, biznis zona, pešačka zona), bitniji reperi u okruženju (bolnica, škola, market, mega market, tržišni centar). Istraživanje konkurencije podrazumeva zastupljenost brendova u okruženju i njihova udaljenost od predmetne benzinske stanice, broj točionih mesta, dodatni sadržaji, kad je izgrađena konkurencija, izgled benzinske stanice.

OPERATIVNI TROŠKOVI BENZINSKE STANICE

U operativne troškove spadaju održavanje i komunalije, plaćanje takse Putevima Srbije, plaćanje licenci, potrošni materijal, reklamne usluge, plate zaposlenih, servisiranje.

VRSTE BENZ. STANICA PREMA MIKROLOKACIJI

Benzinske stanice na autoputevima – velika frekvencija saobraćaja, 5 ili više ostrva za točenje goriva, restoran, prostor za igru dece, veliki parking (za kamione i automobile), posebno ishodovane dozvole za pristup sa Autoputa.

Benzinske stanice na regionalnim putevima – slično kao u gradu, bitan putni pravac, nije isto da li je magistralni put I ili II reda, koja mesta povezuje regionalni put, ko je konkurencija na putnom pravcu i koliko je daleko

Benzinske stanice u gradu – 2 ili više ostrva za točenje, bitna izloženost, pozicija u gradu, oblik parcele - vidljivost, može restoran/kafić, perionica itd. Prodajni objekat najčešće manjih dimenzija sa malim prodajnim prostorom i prostorom za zaposlene.

NAJČEŠĆE GREŠKE PRI PROCENI

Kod procene voditi računa o ulaznim podacima dobijenim od vlasnika/dilera, da li pored javno prikazanih prihoda, postoje i drugi izvori prihoda „na crno“, analizirati prihode iz bilansa (pitanje da li kroz bilanse posluje jedna benzinska stanica ili više njih, da li ima i drugih prihoda od poslovanja kompanije), postojanje ili nedostatak dozvola za rad, marža na određeni tip naftnih derivata (nije ista za TNG i BMB), važno je znati kolika je prodaja kog derivata u odnosu na ukupan kapacitet prodaje.

Autor | Vukašin Kovačević



NEKRETNINE NA LIZING

Zakon o finansijskom lizingu usvojen je u Srbiji još 2011. godine, ali bez obzira na to, do danas je ostalo samo mrtvo slovo na papiru, iako je pompezno najavljivan kao način koji će prouzrokovati znatan pad cena nekretnina i kamatnih stopa stambenih kredita bar kada je reč o građanima koji su očekivali da će na ovaj način moći da se reše muka koji donosi podstanarski život.

Što se tiče tržišta nekretnina nije se mnogo toga promenilo ni posle usvajanja izmena Zakona o PDV-u, donetim 2013.

Da bi neko uopšte mogao da se bavi ovim poslom, neophodno je da ima osnivački kapital od 5 mil EUR, pa nekretnine na lizing danas u Srbiji nudi samo nekoliko lizing kuća koje su u okviru velikih bankarskih sistema, što predstavlja jedan od problema.

Za sada se ta mogućnost odnosi isključivo na poslovni prostor koji na lizing mogu da kupe samo pravna lica, dok

i dalje ni jedna porodica do svog krova nad glavom nije došla na taj način. Prva nekretnina na lizing kupljena je posredstvom "Hypo Alpe Adria Leasing"-a. U pitanju je zgrada od 6.500 m² u Beogradu, a drugu nekretninu finansirao je "Intesa Leasing", a reč je o novom poslovnom prostoru kompanije "SAT Media Group".

Očekivanja su da će se lizing tržište u Srbiji tek razvijati, mada je ono i u Srbiji i u zemljama u okruženju pre svega orijentisano na rad sa privredom.

Situacija u zemljama u okruženju je različita. U Hrvatskoj 15 odsto nekretnina na taj način je izdato. U nekim susednim ovaj proizvod ne postoji ili se ne koristi, to je slučaj sa BiH, Makedonijom, Crnom Gorom, dok se recimo u Mađarskoj u prethodnim godinama intenzivno koristio i bio jedan od najzastupljenijih finansijskih instrumenata. Podnete su inicijative za izmenu i dopunu Zakona o finansijskom lizingu, koje se odnose na

obezbeđivanje bolje pravne zaštite i na smanjenje kapitalnog cenzusa za kompanije koje se bave lizingom nepokretnosti, koji trenutno iznosi 5 mil EUR, što ipak delimično ograničava tržište.

Osnovna razlika između kredita i lizinga nekretnina je u tome što nosilac zajma postaje i vlasnik nekretnine, ali kao sredstvo obezbeđenja polaže hipoteku na tu neku drugu nekretninu ili na drugo sredstvo obezbeđenja. Takođe, uobičajeno je da tržišna vrednost hipoteke bude bar 20 odsto viša u odnosu na iznos kredita. Kod lizinga, nosilac lizinga je suštinski vlasnik, ali je pravni vlasnik lizing kuća sve dok korisnik lizinga ne isplati poslednju ratu.

Ono što se izdvaja kao osnovna prednost finansiranja nekretnina putem lizinga je fleksibilni plan otplate vrednosti nekretnine koji omogućava da se deo vrednosti otplati u toku perioda finansiranja, a deo otplati ili reprogramira

nakon isteka perioda otplate.

Uz dogovor sa klijentom, mesečne rate se mogu prilagoditi mogućnostima korisnika - za korisnike koji su do sada rentirali poslovni prostor, rata može biti ista kao trošak rentiranja i da na taj način ne predstavlja dodatno opterećenje poslovanja, a korisnik umesto troška praktično investira u poslovni prostor i nakon isteka perioda finansiranja postaje vlasnik nekretnine.

U Evropi je obim finansiranja nekretnina putem lizinga oko 16 milijardi evra godišnje i on nije dominantan u odnosu na tradicionalne predmete lizinga (vozila i opreme i čini samo pet odsto ukupnog finansiranja putem lizinga). Najviše se finansiranju industrijske zgrade i poslovni prostor, ali je interesantno da značajan udeo imaju i radnje i šoping molovi, kao i hoteli.

10

KOMASACIJA U SRBIJI

Autor | Mladen Kostadinović

Komasacija je agrarna mera koju sprovodi država sa ciljem ukрупnjavanja parcela pojedinačnih vlasnika poljoprivrednog zemljišta kako bi se ostvari određeni benefiti kako za poljoprivrednike tako i za državu.

Bilo je više pokušaja ukрупnjavanja parcela tokom XX veka. Počevši od 1950-ih godina tokom socijalističkog upravnog sistema, gde je fokus bio na ukрупnjavanju društvene svojine do pokušaja tokom 1992. godine. Proces komasacije koji se odvija tokom 1990-ih godina prekinut je iz razloga, kako je tada navedeno, donosi veći trošak, nego benefit. Na sledeći ozbiljan pokušaj čekalo se gotovo 15 godina. Tek 2006. godine, proces je krenuo ponovo i tokom narednih nekoliko godina sprovedena je komasacija na oko milion i po hektara u Vojvodini. Ono što je trenutno dostupno od informacija, govori nam da je u ovom trenutku u procesu još oko 120.000 ha u Vojvodini.

U centralnoj Srbiji, slika se drastično razlikuje. Proces komasacije pokrenut je tek 2015. godine. Najveći problem, a time i izazov za poljoprivrednike u centralnoj Srbiji predstavlja činjenica da ima previše parcela malih površina koje su u najvećem slučaju razbacane po ataru jednog ili više sela. Za prosečnog ratara u centralnoj Srbiji ovo predstavlja veliki problem i jedan od razloga masovnog napuštanja poljoprivrede kao stalnog zanimanja. Neki od efekata komasacije nam govore da je nakon izvršenog

procesa prosečna površina parcele u Vojvodini uvećana sa 0,75 ha na 2,23 ha, dok je u centralnoj Srbiji prosečna parcela pre komasacije bila površine 0,28 ha a posle procesa komasacije porasla na 0,73 ha. Pored toga, ostvarile su se i druge zamisli zbog kojih se sprovodi sam proces. Neke od njih su:

1. Smanjen broj parcela koje nemaju izlaz na atarski put - podaci nam govore da je pre početka komasacije prosečan broj parcela bez pristupa putu je bio veći oko 15%, a u centralnoj Srbiji čak 61%. Nakon sprovedenog procesa komasacije, pristup putu nema samo 6% parcela u Vojvodini i 12% parcela u užoj Srbiji.

2. Izgrađeni novi atarski putevi - samo u Vojvodini, povećala se dužina projektovanih puteva za 10%

3. Smanjeni troškovi obrade zemlje - utvrđeno je da je sprovedenom komasacijom došlo i do smanjivanja troškova goriva, i to u iznosu od oko 27% a detektovano je i smanjivanje troškova za seme i korišćenje mehanizacije.

4. Uređeni imovinsko pravni odnosi

Troškovi komasacije prema nekim analizama iznose u proseku oko 50.000 dinara po hektaru, dok su u Vojvodini značajno manji i ne prelaze 30.000 dinara osim ako se ne radi o područjima na kojima se planira neko investiciono ulaganje. Najveći udeo u troškovima komasacije po jednom hektaru odnose se na uređenje atarskih puteva i krčenje.

Proces komasacije u našoj zemlji u proseku traje 40 meseci. Dosadašnjom dinamikom, od 12.500 hektara komasiranih godišnje, prema nekim analizama, samo komasacija u Vojvodini bi trajala više od 60 godina. Kako bi se proces komasacije nastavio i ubrzao, pre svega u centralnoj Srbiji, kojoj je preko potreban, potrebno je osnovati telo koje će se baviti samo ovom temom. Osnivanje tela za komasaciju više puta je najavljivano ali ne i uspostavljeno.



SIMPROLIT MATERIJAL I SISTEM BUDUĆNOSTI

Simplolit je inovativan i jedinstven sistem ekološke, energoefektivne i ekonomski veoma isplative gradnje objekata. S obzirom na raznovrsnost patentiranih i sertifikovanih elemenata simplolit sistema, a sa aspekta ukupnih troškova, brzine i dugovečnosti gradnje u odnosu na uobičajene tehnologije proizvodnje građevinskih elemenata i standardne tehnologije izvođenja ovaj sistem se izdvaja jer pruža pogodnost minimalnih troškova energije u fazi proizvodnje sirovina; minimalne cene i znatno manjeg obima horizontalnog transporta do gradilišta, kao i horizontalnog i vertikalnog transporta na samom gradilištu; mogućnost proizvodnje neposredno na gradilištu ili blizu gradilišta; odsustvo potrebe za teškom građevinskom

mehanizacijom, skelom i oplatom; objedinjavanje faze zidanja i termoizolacije objekata čime se skraćuju rokovi gradnje; dugovečnosti ne samo ugrađenog materijala, već i konstruktivnih celina; znatno olakšane težine konstrukcije sa posledičnim povećanjem seizmičke otpornosti; ekološke karakteristike izgrađenog prostora i dobijanje dodatne neto površine od 10-20% u odnosu na standardnu gradnju koja zadovoljava propisane norme i zahteve energetske efikasnosti; i na kraju mogućnost sto procentnog recikliranja i ponovne primene kod termoizolacije donjeg stroja aerodroma, puteva i pruga. Simplolit je patentirani modifikovani polistirolbeton predstavlja vrstu lakog betona na bazi agregata od ekspandiranih granula

polistirola - stiropora. Ali, za razliku od klasičnog građevinskog stiropora, primenjuje se isključivo sirovina oslobođena stirena i pentana - koja se primenjuje za izradu prehrambenih pakovanja, punjenje nameštaja i sl.

Odnosno Simplolit se spravlja kao polusuva mešavina granula stiropora, portland cementa, vode i posebnih aditiva. Tako da ga izdvaja, u okviru grupe polistirolbetona kojoj pripada, njegova mala zapreminska težina, malo upijanje vode iz okolne sredine - kako putem absorpcije, tako i putem kapilarnog penjanja, visoka otpornost na mraz, postojanost fizičko-mehaničkih karakteristika bez obzira na procenat sadržaja vlage u njemu i optimalna korelacija između čvrstoće i toplotne provodljivosti. Takođe, Simplolit je negoriv material.

Zahvaljujući pre svega svojim izuzetnim termo-fizičkim i fizičko-mehaničkim karakteristikama Simplolit polistirolbeton svoju primenu nalazi svuda tamo gde su termoizolacijske karakteristike, lakoća konstrukcije, otpornost na vlagu, mraz, požar, površinaska čvrstoća i dugovečnost opredeljujući faktori u izboru materijala. U odnosu na analoge iz klase lakih betona, kao i u odnosu na konstrukcije sa standardnim izolatorima u tablama (mineralna vuna, stiropor, stirodur i dr.),

Simplolit sistem predstavlja niz elemenata, blokova, ploča, monolita, međuspratne i krovne ploče. Simplolit blokovi imaju široki asortiman, koji podrazumeva preko 25 tipova Simplolit blokova, kako opšte namene (nosivi, smaonosivi, pregradni), tako i posebne namene (za ventilisanu fasadu, za obziđivanje kamenom, za oblaganje paronepropusnim oblogama, za stabilizaciju slabo nosivog tla kod gradnje puteva, pruga, mostova i drugog). Što se tiče Simplolit ploče, u poređenju sa pločama i fasadnim panelima od mineralne vune, imaju gotovo istu termoizolacionu sposobnost za istu gustinu, normativnu vodootpornost i paropropusnost, ali i znatno veću čvrstinu, tri puta veću dugovečnost, mogućnost formiranja formi i oblika na fasadi i ne upijaju vlagu iz vazduha. U odnosu na simplolit ploče i panele retko da postoji išta slično u svetu. Simplolit monolit je Simplolit polistirolbeton zaliven u oplatu, proizveden i ugrađen direktno na gradilištu, izrađen u svemu prema tehničkim uslovima, sa završnim slojem od 4 - 6 mm cementnog lepka ili maltera sa sitnim peskom.

Bez obzira što nije ne nov proizvod, jer poseduje sertifikate o priznanju patentnih rešenja još od 2004. godine, i dalje se o Simplolitu može govoriti kao o proizvodu koji predstavlja budućnost gradnje.

Autor | Dragan Stevanović