

БЕОГРАД НА ВОДИ - ПРОЈЕКАТ ВЕКА ИЛИ ШАРЕНА ЛАЖА: Експерт из Дубаија појаснио све чињенице!



Стефан Павловић разјашњава најважније чињенице у вези са куповином станова преко пројекта “Београд на води” и упознаје грађане са компанијом која стоји иза овог пројекта Београд на води.

Да ли је “пројекат века” у Београду (не)оправдано “на тапету” сазнаћете ако прочитате текст који се појавио на сајту Nasbiro.com. Консултант за некретнине разјашњава најважније чињенице у вези са куповином станова преко пројекта “Београд на води” и упознаје грађане са компанијом која стоји иза овог пројекта.



Текст преносимо у целости.

Зовем се Стефан Павловић, радим као консултант за некретнине у једној од топ пет фирми у Дубаију. Подручје експертизе ми је Дубаи Марина, као и “оф план” тржиште, које је уско везано за “Београд на води”.

С обзиром на то да је “Београд на води” пројекат о коме се много прича и пише у последње време у Србији, одлучио сам да појасним неке ствари које су непознаница, а

које би и те како могле да вам расветле причу.

Да почнемо од господина Мохамеда Алабара, једног од власника “Eagle Hills”, компаније која стоји иза овог пројекта. Он “има прсте” у још једној градитељској фирми (девелопер по дубајчански) која се зове “Емаар”, заправо је један од топ пет људи исте.

Шта је “Емаар” урадио?

”Бурџ Кхалифа”

– висока је 800 и кусур метара

– има 160 спратова

– носи титулу највише грађевине направљене људском руком

– цена квадрата је око 13.400 евра



“Емаар” стоји иза многих светских рекорда, као што је мени драга Дубаи Марина, највећа некомерцијална марина на свету.

Свих 250 солитера у марини, “Бурј Кхалиф”, као и цео Дубаи добили су своје власнике док је ту била само гомила песка, дакле – у изградњи. Да повежем са “Београдом на води”: продати су као имагинарни станови са макете. Власници су са папира који приказује распоред соба и величину станова бирали своје будуће домове или инвестиције, плаћали према договореном плану отплате и добијали своје станове после неколико година. То је свакодневица Дубаија и зове се “оф план” тржиште.

Питања која вас муче и одговори на них

Ако се премишљате да ли да купите “стан на макет”, сигурно вас муче три кључна питања – превара, квалитет и завршетак инвестиција. Ево одговора:

1. Шта ако ме преваре и побегну са парама?!

Да бисте били сигурни да неко не “запали” са вашим парама, шеик Мухамед бин Расхид Ал Мактум је увео следећа правила:

Escrow рачун је под контролом државе и девелопер не може да подиже паре ако није изградио 20% више него што је уплаћено. На пример, ако сте платили 30% а завршено је 60% пројекта, девелопер може да подигне само 10% вашег новца; остатак је и даље сигуран на Есцров рачуну. Управо због Escrow рачуна је у интересу обе стране да пројекат буде завршен, јер девелопер улаже свој новац у изградњу и отказивање пројекта би значило чист губитак за девелопера, док бисте ви сав новац или његов већи део добили назад.

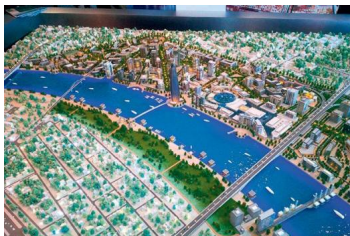


2. Шта ако квалитет не буде задовољавајући?

Људи су се “опекли” широм света плаћајући квалитет, а на крају добијали “made in China, осми ниво”. Ту опет долазимо до “Емаара” и господина Алабара. “Емаар” је у Дубаију икона за квалитет – највећи, најскупљи и најбољи девелопер чије пројекте сваком топло препоручујем. Ако вам име није доста, кад дођете у њихову канцеларију за продају станова културно вам изнесу палету материјала које ће користити за завршне радове вашег стана.

Навешћу као пример насеље у Дубаију које се зове “The Greens” веома популарно међу Балканцима, јер изгледа као што се и зове и подсећа нас на природне лепоте нашег драгог Балкана. То је најстарије насеље у модерној историји Дубаија, људи су се тукли (БУКВАЛНО) у редовима да би дошли до стана кад је пројекат био лансиран као “оф план” пре петнаестак година. И даље изгледа прелепо као и првог дана, кад су предати кључеви. Теретане и базени који су у склопу зграда су као нови и право је задовољство живети у “Гринсу”. На улазу ћете проћи поред огромног знака на ком пише ЕМААР.

На крају, ако сте неповерљива особа и још сте скептични – ту је писмена гаранција, овде је по закону 10 година, не знам каква је ситуација у Србији. Толико о квалитету.



3. Зашто једноставно не купим стан кад буде завршен и избегнем ризик?

Вашим истомишљеницима “Емаар” је изашао у сусрет увођењем термина ОП (original price) и мени драги термин ПРЕМИУМ који се заснива на капитал аппрециацион. Наиме, ако купите стан данас, док буде завршен његова вредност биће око 30% већа од онога што сте платили. Тих 30% се зове премиум и то је нешто по чему су “Емаарови” пројекти познати широм света. Такође, имаћете и план отплате, нећете морати да искеширате све одједном.

Станови у “Гринс” су као “оф план” за продавани за 200.000 АЕД, а у августу 2014. су продавани по 1.300.000 АЕД (ово није нека рандом процена аналитичара, ово су трансакције које су се заиста десиле, моја фирма издваја јако велике цифре да би имала приступ тим подацима).



Распитајте се додатно

Морам да нагласим да немам апсолутно ништа од “Београда на води”; ову причу сам написао искључиво да бих вам дао упутства шта би требало да истражите САМИ и на шта да обратите пажњу ако одлучите да купите “стан са макете”.

Ово је прича о томе шта је оф план тржиште и како функционише у УАЕ, Великој Британији и многим другим светским економским силама. На вама је да истражите да ли је Србија спремила тло да уврсти наш мили Београд међу светске метрополе, где му је, сложићете се, и место.

(Курир-Nasbiro.com)