

DUKLEY MARINA DOO BUDVA

IZVJEŠTAJ

o reprocjeni vrijednosti objekta u izgradnji na
Svetom Stefanu - Pržno, u Budvi



NARUČILAC:
HIPOTEKARNA BANKA AD
PODGORICA

PROCJENITELJ:
Mirković Milan, REV
Tel. 069 012 292
e-mail: kaba@t-com.me

Podgorica, septembar 2020. godine

Instrukcije i uslovi angažovanja

Shodno angažmanu ugovorenom između ovlaštenog procjenitelja Milana Mirkovića, dipl.inž.građ., REV, i naručioca Hipotekarne banke ad Podgorica, ovlašćeni procjenitelj vrši procjene nekretnina za navedenog klijenta.

U skladu sa uputstvima Hipotekarne banke ad (klijent Dukley Marina doo Budva), dana 23.09.2020.godine, izvršena je fizička inspekcija predmeta procjene (nepokretnosti upisanih u LN 641 KO Sveti Stefan).

Procjenitelj potvrđuje da će obim istraživanja i informacija kojim raspolaže biti dovoljan da omogući potpuno opravdano mišljenje o vrijednosti predmeta procjene.

Na osnovu informacija o nekretnini i dokumentacije koju je Klijent dostavio, uz pretpostavku da su sve informacije valjane i istinite, u ovom izvještaju daje se procjena tržišne vrijednosti nekretnine (u valuti: EUR), na dan procjene 23.09.2020. godine.

Tržišna vrijednost je ocijenjeni novčani iznos za koji imovina ili obaveza može biti razmijenjena na određeni datum, u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, poslije određenog marketinga, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije i djeluju bez prinude. Procjena je bazirana na pretpostavci najbolje upotrebe i namjene, što znači da je procijenjena vrijednost predmeta procjene kada se on koristi na način koji je fizički moguć, pravno dopušten, finansijski izvodljiv i koji omogućava maksimalnu profitabilnost od njegove upotrebe. (Pravilnik o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine)

Ova analiza pripremljena je isključivo za potrebe naručioca u svrhu obezbjeđenja hipoteke ili zaloge, i ne može se kopirati, niti koristiti u druge svrhe.

U skladu sa svrhom procjene, predmetom procjene, osnovom i pretpostavkom vrijednosti, procjenitelj je primjenio prinosni pristup – rezidualni metod, u cilju određivanja tržišne vrijednosti predmeta procjene.

Prilikom izrade procjene postupano je u skladu sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti (Međunarodni standardi za procjenu vrijednosti i Evropski standardi za procjenu vrijednosti 2016) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine, kao i u skladu sa Kodeksom etičkog ponašanja NUPCG-a i TEGoVA.

Naknada za ugovoreni posao je fiksnog karaktera i ona je nezavisna od rezultata procjene.

Naručilac:

Procjenitelj:

Ovlašćeni procjenitelj Mirković Milan dipl.inž.građ.

IZJAVA O NEZAVISNOSTI PROCJENITELJA

Analize, mišljenja i zaključci u izvještaju o procjeni ograničeni su samo pretpostavkama i ograničavajućim uslovima koji su u njemu navedeni, i predstavljaju lične, nepristrasne i objektivne stručne analize, mišljenja i zaključke ovlašćenog procjenitelja.

Procjenitelj potvrđuje da nema postojeći ili potencijalni udio u vlasništvu nad predmetom procjene, niti nikakav lični interes u odnosu na zainteresovana lica te ne postoji sukob interesa sa naručiocem procjene.

Angažovanje ovlašćenog procjenitelja na zadatku navedenom u izvještaju o procjeni, kao i naknada koju ovlašćeni procjenitelj prima za obavljanje tog zadatka, nije uslovljena prikazivanjem unaprijed dogovorenih rezultata.

Ovlašćeni procjenitelj je ovlašćen i kvalifikovan u skladu sa sertifikatom koji dostavlja u prilogu izvještaja. Procjenitelj poznaje tržište i posjeduje neophodnu stručnost i ima dovoljno iskustva za kompetentan rad na procjeni vrijednosti predmetne nekretnine.

IZJAVA U VEZI SA NESIGURNOŠĆU PROCJENE

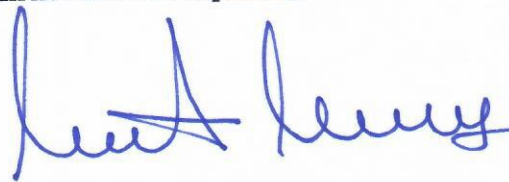
Zbog izbijanja novog korona virusa (COVID-19), Svjetska zdravstvena organizacija je 11. marta 2020. proglasila pandemiju, što je uticalo na globalna finansijska tržišta. Pogođene su mnoge tržišne aktivnosti u mnogim sektorima pa smo suočeni sa nizom okolnosti bez presedana na osnovu kojih treba prosuđivati.

Tržište nekretnina je postalo neaktivno pa je jedino moguće koristiti komparative koji su bili adekvatni prije izbijanja krize. Samim tim procjena važi za dan naveden u procjeni, a odnosi se na period prije proglašenja pandemije.

Iz tog razloga je naše izvještavanje o procijenjenoj vrijednosti zasnovano na „materijalnoj nesigurnosti procjene“. Shodno tome, našoj procjeni treba pripisati manju sigurnost i veći stepen opreza nego što je to obično slučaj. S obzirom na nepoznati budući uticaj koji bi pandemija mogla imati na tržište nekretnina, preporučujemo da često vršite revizije procjene.

Izvještaj pripremio ovlašćeni procjenitelj:

Mirković Milan dipl.inž.grad. REV



Ovlašćeni procjenitelj Mirković Milan dipl.inž.grad.

REZIME REPROCJENE

Ime klijenta	„DUKLEY MARINA“ DOO, Budva
Naziv predmeta procjene	Objekat u izgradnji sa pripadajućim zemljištem
Adresa predmeta procjene	Jadranski put bb, naselje Pržno 85310 Budva
Pravni podaci o predmetu procjene	Prepis lista nepokretnosti br.641, KO Sveti Stefan od 22.09.2020. god. sa sajta UZNCG
Vlasnik predmeta procjene	ALLIANZ GROUP DOO
Datum inspekcije	23.09.2020. godine
Datum procjene	23.09.2020. godine
Ovlašćeni procjenitelj	Mirković Milan, dipl.inž. građ., REV
Prava na predmetu procjene	Svojina ALLIANZ GROUP DOO, u obimu 1/1
Svrha procjene	Procjena vrijednosti vrši se u svrhu pribavljanja dodatnih izvora finansiranja i obezbjeđenja hipoteke ili zaloge
Zona	Sveti Stefan
Ukupna površina parcela (m ²)	1.772 m ²
Ukupna površina prostora (m ²)	Neto 4.725m ²
Tržišna vrijednost predmeta procjene (€)	2.350.000,00 €
Napomene i specijalne pretpostavke:	Razlike u odnosu na 2017.godinu, kada je rađena prethodna procjena: - predmetni objekat u izgradnji br.1 upisan je u listu nepokretnosti, sa teretom Nema dozvolu. (Procjena važi za slučaj moguće legalizacije). -promijenjeno je vlasništvo na predmetnim nepokretnostima.

*** Za potpuno razumijevanje procijenjene vrijednosti potrebno je pročitati kompletan Izvještaj.**

SADRŽAJ

1. Osnovni podaci o reprocjeni	6
1.1. Klijent	6
1.2. Procjenitelj	6
1.3. Svrha procjene	6
1.4. Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procjene	6
1.5. Dostavljena i proučena dokumentacija	7
1.7. Datum procjene	7
1.8. Datum sastavljanja izvještaja o procjeni	7
2. Opis predmeta procjene	7
2.1. Adresa	7
2.2. Katastarski podaci	7
2.3. Pravni status predmeta procjene	9
2.4. Značajne karakteristike lokacije	13
2.5. Tehnički opis	16
2.6. Najbolja i najisplativija upotreba	16
3. Istraživanje tržišta za predmetni tip nekretnina	16
3.1. Kratak pregled ekonomskog stanja u Crnoj Gori	17
3.2. Analiza tržišta zemljišta	19
4. PROCJENA VRIJEDNOSTI	19
4.1. Metodologija procjene	20
4.2. Odabrane metode	20
4.3. Metoda uporedivih cijena za zemljište	22
4.4. Rezidualni metod	24
5. Rekonsilijacija	24
OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI	25
Priložena dokumentacija	33
Sertifikat ovlašćenog procjenitelja	34
Polisa osiguranja od odgovornosti	34

1. OSNOVNI PODACI O REPROCJENI

1.1. Klijent

Izvještaj je pripremljen za klijenta:	Adresa:
DUKLEY MARINA DOO BUDVA	Ul. Popa Jola Zeca br.2, Zgrada regionalnog vodovoda, Budva, Crna Gora

1.2. Procjenitelj

Izvještaj pripremio:

ovlašćeni procjenitelj: Mirković Milan, dipl. inž. građ., REV
 ovlašćeni procjenitelj: Milena Makočević, dipl. ekonomista

1.3. Svrha procjene

Procjena vrijednosti vrši se u svrhu pribavljanja dodatnih izvora finansiranja i obezbjeđenja hipoteke ili zaloge.

1.4. Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procjene

U skladu sa procedurom vršenja procjene, imamo zahtev od klijenta da izvršimo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, kako je to definisano Zakonom o računovodstvu, poglavlje V (2016) i Pravilnikom o metodologiji za procjenu vrijednosti imovine:

Tržišna vrijednost je ocijenjeni novčani iznos za koji imovina ili obaveza može biti razmijenjena na određeni datum, u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, pod objektivnim uslovima, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu obje strane posjeduju odgovarajuća znanja i informacije i djeluju bez prinude.

U izvještaju su navedene i pretpostavke koje su napravljene prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti.

1.5. Dostavljena i proučena dokumentacija

- Prepis lista nepokretnosti br. 641 KO Sveti Stefan, od 22.09.2020. godine, preuzet sa sajta UZNCG.

1.6. Datum i obim sprovedene inspekcije nekretnine

Identifikacija i vizuelni pregled nekretnine izvršen je 23.09.2020. godine, od strane saradnika procjenitelja Milana Mirkovića, u obimu uobičajenom za ovaj tip nekretnine.

1.7. Datum procjene

- 23.09.2020. godine

1.8. Datum sastavljanja izvještaja o procjeni

- 23.09.2020. godine

2. OPIS PREDMETA PROCJENE

2.1. Adresa

- Sventi Stefan-Pržno, Jadranski put bb, 85310 Budva, Crna Gora

2.2. Katastarski podaci

Predmet procjene čine nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti br. 641, KO Sveti Stefan i to:

1. Katastarska parcela br.848, površine 1772m², i na njoj:
2. Objekat u izgradnji površine 1.106m² u osnovi, spratnosti 1P+P+7

2.3. Pravni status predmeta procjene

2.3.1. Vlasništvo

- svojina ALLIANZ GROUP DOO obimu 1/1;
- imovinsko-pravna dokumentacija uredna,
- na predmetnim parcelama upisani su tereti: *Hipoteka i Nema dozvolu.*

2.3.2. Tereti i ograničenja

- Na svim predmetnim nepokretnostima upisan je teret:
 - Hipoteka HIPOTEKA U IZNOSU OD 2.500.000,00 E U KORISTHIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA KAO HIP. POVJERIOKASA ROKOM KORIŠĆENJA/RASPOLOŽIVOSTI KREDITNIHSREDSTAVA 31.12.2017. GOD. SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE01.09.2022. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA IIZDAVANJA U ZAKUP OPTEREĆENE NEPOKRETNOSTI BEZSAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA I NEPOSREDNOGPRIUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZODLAGANJA. UZZ 1121/17 OD 27.12.2017. GOD.
- Na svim posebnim djelovima objekta upisan je teret:
 - Nema dozvolu

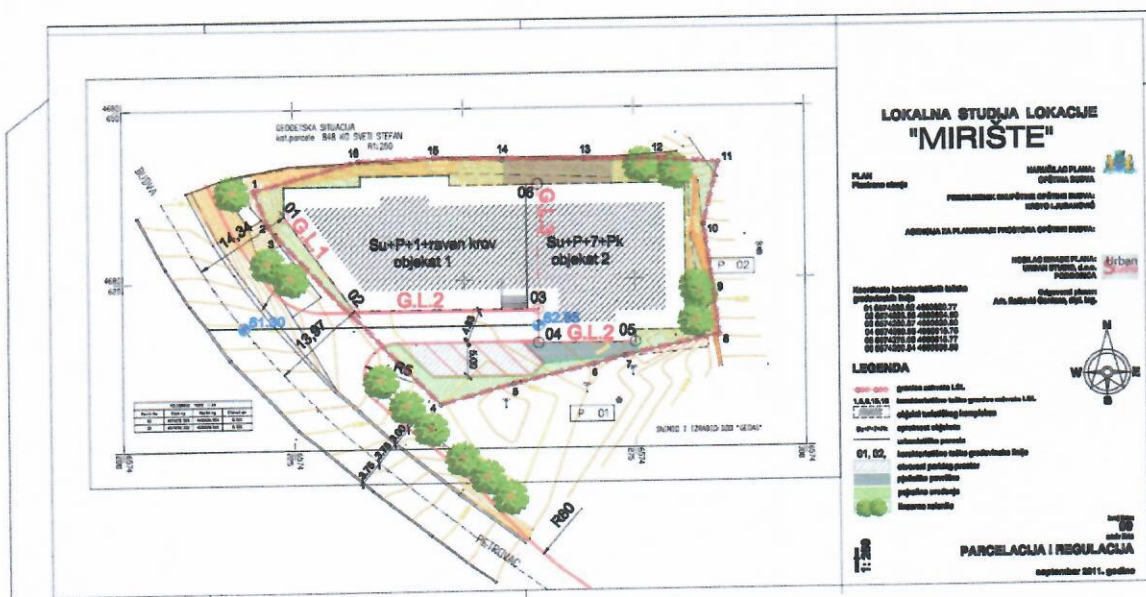
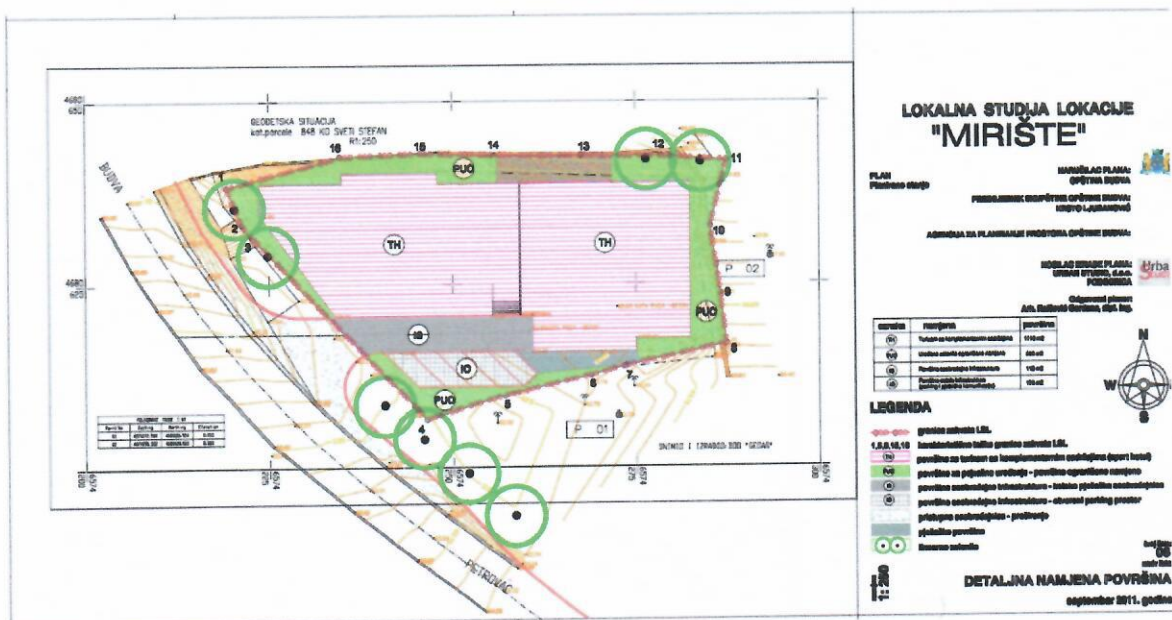
Specijalna pretpostavka: Tržišna vrijednost nekretnine biće procijenjena pod pretpostavkom da je predmetna nekretnina oslobođena svih upisanih i neupisanih tereta i ograničenja.

2.3.3. Planska dokumentacija

Prema podacima sa sajta Opštine Budva/Planska dokumentacija, predmetne nepokretnosti nalaze se u zahvatu LSL "Mirište", u zoni površina za turizam sa komplementarnim sadržajima (apart hotel).

Na predmetnoj kat.parceli br.848 predviđena je izgradnja 2 vezana objekta, spratnosti Su+P+1 i Su+P+7+Pk.

Predviđene površine odgovaraju izgrađenom objektu, pa se pretpostavlja da je moguće legalizacija započetog objekta.



(<https://budva.me>)

2.4. Značajne karakteristike lokacije

2.4.1. Makrolokacija

Crna Gora je administrativno podijeljena na Glavni grad (Podgoricu) u čijem sastavu su jedna gradska opština (Golubovci), prijestonicu (Cetinje) i 22 opštine: Andrijevica, Bar, Berane, Bijelo Polje, Budva, Gusinje, Danilovgrad, Kolašin, Kotor, Mojkovac, Nikšić, Plav, Plužine, Pljevlja, Petnjica, Rožaje, Tivat, Tuzi, Ulcinj, Herceg Novi, Žabljak i Šavnik.

U Crnoj Gori postoji 1.256 naselja od kojih su 40 gradskog tipa.



mapa Crne Gore sa pozicijom Budve izvor podataka www.wikipedia.org

Budva se nalazi u centralnom dijelu obale Crnogorskog primorja, što je čini gradom sa izuzetno povoljnom makrolokacijom. Obala koja pripada opštini Budva proteže se od atraktivne plaže Jaz koja se nalazi na sjevero-zapadu do Buljaričkog polja i naselja Petrovac koji se nalaze na jugo-istoku. Geografsko-klimatski uslovi i ljepote prirode svrstavaju Budvu u veoma privlačna turistička mjesta, što je čini turistički najrazvijenijom opštinom u Crnoj Gori.

Usponi velikih mediteranskih kultura obilježili su duh ovog grada, koji se osjeća i danas, kada je Budva izrasla u jedinstveni turistički centar ovog dijela Jadrana.

Kao turistička destinacija ovaj grad je poznat od davnina - prvi turisti ovdje su stigli još 1923. godine, a danas Budvu često nazivaju i "metropolom turizma" jer je najposjećenija destinacija u Crnoj Gori i jedna od najposjećenijih na Jadrani. Danas je Budva moderan grad orijentisan na razvoj turizma kao prioritete djelatnosti.

2.4.2. Komunikacije

Crna Gora je po svom položaju mediteranska i balkanska zemlja pa je i glavni saobraćajni pravac u zemlji veza između luka na Jadranu i balkanske unutrašnjosti u zaleđu. Glavna otežavajuća okolnost za razvoj saobraćaja u zemlji je njen veoma izražen planinski karakter i neprohodnost.

Drumski saobraćaj - Crna Gora je u fazi izgradnje prvih dionica auto-puta, mada već postoje njihove dionice – saobraćajnice sa tri trake. Posebnost saobraćajne infrastrukture je veliki broj tunela i mostova na putevima. Značajan je tunel Sozina kojim je skraćen put između jadranske obale i zaleđa, kao dio plana da se auto-putem Bar poveže sa Beogradom. Takođe postoji projekat da se izgradi most preko moreuza Verige u Boki Kotorskoj.

Željeznički saobraćaj - Ukupna dužina željezničke mreže u Crnoj Gori je 250 km, a čine je dvije željezničke linije. Važnija je Bar -Podgorica - Bijelo Polje (-Srbija) koja je dio pruge Beograd - Bar. Druga pruga je Nikšić – Podgorica - Božaj (-Albanija). Jedini željeznički čvor je Podgorica.

Vazdušni saobraćaj - U Crnoj Gori postoje dvije vazdušne luke - aerodrom Golubovci u Podgorici i aerodrom u Tivtu, kao i nekoliko manjih aerodroma. Podgorički aerodrom je najvažniji u zemlji, sa značajnim brojem međunarodnih letova, dok je tivatski važan za ljetnji turizam.

Vodni saobraćaj - Crna Gora je pomorska zemlja, a luka sa najvećim značajem za privredu zemlje je luka Bar. Manje luke su Kotor, Tivat i Zelenika (svi u Boki). Jezerski i riječni saobraćaj je slabo razvijen. Plovno je Skadarsko jezero i njegova pritoka Rijeka Crnojevića oko ušća.

Javni prevoz - Dostupan je javni autobuski prevoz.

2.4.3. Mikrolokacija, pristup i izloženost

Predmetne nepokretnosti nalaze se u naselju Pržno u blizini Svetog Stefana. Nepokretnosti imaju direktan izlaz na Jadransku magistralu u širokom pojasu i sa nje je obezbijeđen prilaz.

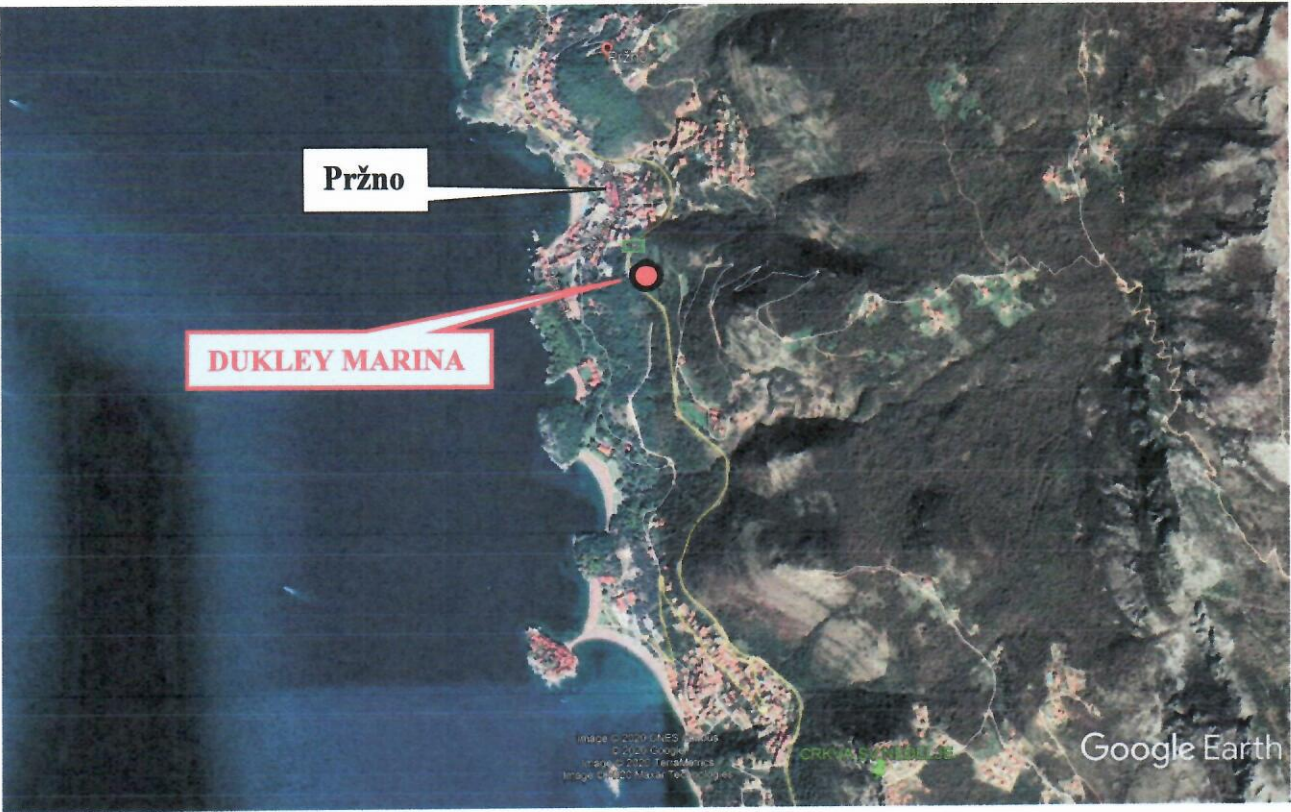
Nalaze se na vazdušnoj udaljenosti od cca 330m od mora.

Saobraćajna udaljenost od centra Budve iznosi 7km, a od Svetog Stefana 1,5 km.

Nepokretnosti su odlično povezane saobraćajnom infrastrukturom koja dalje vodi ka susjednim opštinama.

Predmetna nepokretnost nalazi se u slabo izgrađenom i naseljenom dijelu naselja. Ova lokacija predstavlja jednu od najatraktivnijih i najluksuznijih lokacija na crnogorskom primorju.

Objekat je lako uočljiv sa magistralnog puta, a sa istog je obezbijeđen i prilaz.



satelitski snimak šire lokacije (<https://earth.google.com/web/>) 42°15'58.14"N 18°53'42.14"E



Staelitski snimak uže lokacije

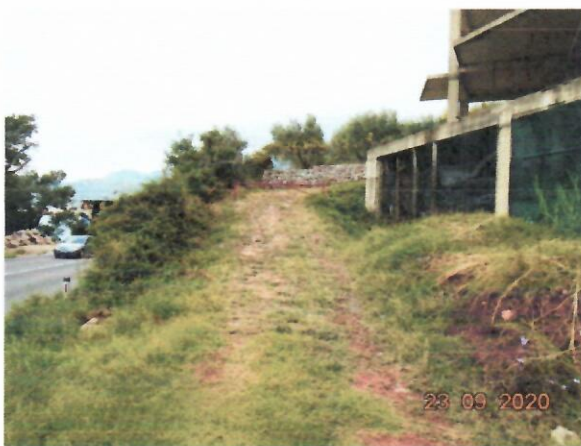
2.4.4. Komunalna infrastruktura

Na parceli postoji priključak na gradsku vodovodnu i strujnu mrežu.

2.4.5. Geometrijske i topografske karakteristike predmetne parcele

Površina (m ²) predmetne katast. parcele k.p. br.848, KO Sveti Stefan	1.772 m ²
Oblik	Parcele je nepravilnog geometrijskog oblika
Izlaz na put (m)	Sa zapadne strane, parcela se graniči sa magistralnim putem u dužini cca 42m
Planska dokumentacija	Pod planskim dokumentom LSL "Mirište"
Druge primjedbe i napomene	Na parceli se nalazi objekat u izgradnji. Zemljište je u blagom padu ka magistralnom putu. Najveći dio zemljišta, tačnije 1.106m ² je pod objektom. Slobodne površine čine prilaznu zona koja je uređena kao makadam. Parcela je ograđena privremenom gradilišnom ogradom.





katastarska parcela 848 – prilaz sa magistralnog puta

2.5. Tehnički opis

Objekat u izgradnji br.1 započet je sa izgradnjom prije cca 10 godina, kada je urađena konstrukcija objekta. Od tada objekat je u istom stanju – nezavršen.

Napomena: U odnosu na 2017.godinu kada je rađe prethodna procjena, objekat je upisan u listu nepokretnosti.

Površina objekta u osnovi je 1.106m². Spratnosti je 1P+P+7.

Sastoji se od ukupno 68 posebnih djelova.

Na podrumskoj etaži upisana su garažna mjesta i uzgradnji, a na ostalim etažama stambeni prosotri u izgradnji.

Neto površina objekta je 4.725m².

Tehničke karakteristike objekta u izgradnji:

Element	Opis
Tip konstrukcije	skeletni konstruktivni sistem – ab noseća konstrukcija
Krovna konstrukcija	ab monolitna ploča
Zidovi	ab neobrađeni
Plafoni	betonski neobrađeni
Podovi	betonski neobrađeni
Bravarija	-
Parking	-
Instalacije	-
Struktura prostora	objekat spratnosti P7Pn sa aneksom koji ima završene betonske radove



spoljašnji izgled objekta u izgradnji



spoljašnji izgled objekta u izgradnji

Predmetni objekat u izgradnji nema građevinsku dozvolu. Procjenitelju su dostavljeni UTU broj 04-401/1 izdati u Podgorici dana 23.02.2012. godine iz kojih je preuzeta ukupna BRGP koja po njima iznosi 6.500m². Po ovim uslovima k.p.br.848 čini urbanističku parcelu u zahvatu lokalne studije lokacije Mirište.

Programski elementi i uslovi

• Površina zahvata	1772 m ²
• Ukupna bruto građevinska površina	cca 6500 m ²
• Ukupna bruto građevinska površina za smještajne jedinice i prateće sadržaje	cca 5600 m ²
• Ukupna površina za suterenske garaže i komunikacije	cca 1200 m ²
• Ukupna površina otvorenih komunikacija, terasa i sl.	cca 620 m ²
• Prosječna veličina jedinice	220 m ²
• Ukupan broj apartmana	15
• Ukupan broj ležajeva	50
• Indeks zauzetosti	cca 0.62
• Indeks izgrađenosti	cca 3.2

Planirani pokazatelji se odnose na površinu opredjeljenu za izgradnju.

izvod iz UTU

Ovlašćeni procjenitelj Mirković Milan dipl.inž.grad.

Kao što je navedeno objekat je spratnosti 1P7Pn. Objekat ima završene sve betonske i armiranobetonske radove. Konstrukcija je skeletna ab, sa nosivim zidnim platnima i stubovima.

Objekti su podijeljeni u dva aneksa i to:

A aneks manje spratnosti (podaci iz UTU)

Centralni objekat br. 1

Centralni objekat je objekat u kome su predviđeni prateći sadržaji recepcije, restorana, bazena, wellness i beauty sadržaji.

Spratnost ovog objekta je S+P+1+ravan krov.

U suterenu su predviđeni sadržaji garaža, tehničkih prostorija, radionica, ostava, vešeraj i garderober za zaposlene, kao i prodajne prostorije (suvenirnica, tobacco shop i sl.) u funkciji ovog kompleksa. Prodajne prostorije mogu imati direktni ulaz sa trotoara oko objekta.

U prizemnoj etaži predviđeti sadržaje recepcije, loby-ja, restorana sa kuhinjom i toaleti.

Na spratu predviđeti sadržaje beauty i wellness centra.

Na ravnom krovu predviđeti otvoreni bazen.

B aneks veće spratnosti (podaci iz UTU)

Objekat br.2 - Apart hotel

Objekat br.2 je objekat apart hotela u kome su predviđeni smještajni kapaciteti.

Spratnost ovog objekta je S+P+7+Pk.

U suterenu su predviđeni sadržaji garaža, tehničkih prostorija i ostava.

Objekat apart hotela planirati kao dvojni, tj. sa dva odvojena ulaza. Ukupan broj apartmana u objektu ne treba da pređe 15. Ukupan broj ležaja u ovom kompleksu iznosi 50.

Na zadnjoj etaži objekta planirati apartman tipa PENTHOUSE. Etaža na kojoj je predviđen ovaj apartman se može povući u odnosu na objekat, kako bi se dobila veća intimnost.

Visina krovnog nadzltka je dozvoljena do 1.80 m.

Objekte planirati da se povežu u najdonjoj etaži koja je planirana kao parking garaža.

Opšti utisak:

Predmet procjene predstavlja zemljište sa objektom u izgradnji. Objekat ima izdate UTU ali odavno stoji nezavršen. Procjenom se zasebno radi zemljište, a zasebno objekat koji je u izgradnji.

