
INVESTICIONA ANALIZA



PREDMET ANALIZE:

**URBANIZOVANO – GRAĐEVINSKO
ZEMLJIŠTE**

LN 3197 – 1089 i 1090/3
KO BUDVA; OPŠTINA BUDVA,
CRNA GORA

KLIJENT:

**PRVA BANKA CRNE GORE AD
PODGORICA**

KONSULTANT:

TRINITAS A&E DOO PODGORICA



IZVJEŠTAJ PRIPREMIO:

IVAN BULATOVIĆ, MRICS, REV
SPEC. SCI GRAĐ

Podgorica, 17.07.2026.

SADRŽAJ

1	REZIME ANALIZE	3
2	OPŠTI PODACI	4
2.1	PREDMET ANALIZE	4
2.2	SVRHA, OBIM I OSNOV PROCJENE	4
2.3	DATUMI VEZANI ZA IZVJEŠTAJ	4
2.4	IZVORI INFORMACIJA	4
2.5	NAJISPLATIVIJA I NAJBOLJA UPOTREBA (HABU ANALIZA)	4
3	LOKACIJA	5
3.1	MAKRO-LOKACIJA	5
3.2	MIKRO-LOKACIJA	6
4	OPIS NEKRETNINE	8
4.1	TEHNIČKI OPIS	8
4.2	PLANSKI PARAMETRI	8
4.3	IMOVINSKO-PRAVNI STATUS	10
5	ANALIZA TRŽIŠTA	11
5.1	MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI U CRNOJ GORI	11
5.2	TRŽIŠTE STAMBENOG PROSTORA - BUDVA	12
5.2.1	Uže gradsko jezgro Budve (Centar, Gospoština, Stari grad)	12
5.2.2	Analiza mikro-tržišta: Podkošljun	12
6	METODOLOGIJA	13
7	PROCJENA ISPLATIVOSTI PROJEKTA	15
7.1	STAMBENA ZGRADA KLASIČNE MATERIJALIZACIJE I FUNKCIONALNOSTI	15
7.1.1	PROCJENA BUDŽETA ZA RAZVOJ (CAPEX)	15
7.1.2	PROCJENA BRUTO RAZVOJNE VRIJEDNOSTI	15
7.1.3	OSTALE PRETPOSTAVKE	16
7.1.4	KALKULACIJA VRIJEDNOSTI	16
7.2	STAMBENI OBJEKAT ZATVORENOG TIPSA SA SADRŽAJIMA	17
7.2.1	PROCJENA BUDŽETA ZA RAZVOJ (CAPEX)	17
7.2.2	PROCJENA BRUTO RAZVOJNE VRIJEDNOSTI	17
7.2.3	OSTALE PRETPOSTAVKE	18
7.2.4	KALKULACIJA VRIJEDNOSTI	18
8	ANALIZA OSJETLJIVOSTI	19
9	REKONSILIJACIJA I ZAKLJUČAK	20
10	PRILOZI	21
10.1	FOTO DOKUMENTACIJA	21
10.2	KOPIJA PLANA	23
10.3	LIST NEPOKRETNOSTI	24
10.4	SERTIFIKAT OVLAŠĆENOG PROCJENJIVAČA	25
11	IZJAVA PROCJENITELJA O OGRANIČENJU OD ODGOVORNOSTI	27

1 REZIME ANALIZE

Naručilac/korisnik izvještaja	Prva Banka Crne Gore AD
Tip nekretnine	URBANIZOVANO – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Lokacija	Podkošljun, opština Budva
Katastarski podaci	KO BUDVA, OPŠTINA BUDVA LN 3197 – 1089 i 1090/3
Urbanistički podaci	UP 3, BLOK 23 DUP „Podkošljun“
Površina parcela	1.925 m ² (katastarske parcele) 1.535 m ² (urbanističke parcele)
Ukupna dozvoljena BRGP	1.412 m² (nadzemno)
Vlasništvo (obim)	PRVA BANKA CG AD- OSNOVANA 1901.G.AD (1/1)
Datum izrade izvještaja	17.07.2026.
Konsultant	Trinitas A&E DOO PODGORICA
Izvještaj pripremio	Ivan Bulatović, MRICS, REV

2 OPŠTI PODACI

2.1 PREDMET ANALIZE

Predmet analize je URBANIZOVANO – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, koji se nalazi u naselju Podkošljun u Budvi. Površina analiziranog zemljišta je **1.925 m²**. Zemljište je neizgrađeno. Katastarski podaci su dati u preglednoj tabeli u nastavku:

KO BUDVA, OPŠTINA BUDVA				
LN	KP	površina	namjena	vlasništvo (obim)
3197	1089	1.100,0 m ²	Voćnjak 2. klase	PRVA BANKA CG AD-OSNOVANA 1901.G.AD. (1/1)
	1090/3	825,0 m ²	Šume 3. klase	
UKUPNO		1.925,0 m ²		

2.2 SVRHA, OBIM I OSNOV PROCJENE

Procjenitelj je angažovan od strane Prve Banke Crne Gore AD Podgorica da sprovede investicionu analizu i analizu najbolje i najisplativije namjene predmetne nekretnine radi izrade strategije razvoja ili prodaje nekretnine.

2.3 DATUMI VEZANI ZA IZVJEŠTAJ

Datum izrade izvještaja je 17.07.2026 godine.

2.4 IZVORI INFORMACIJA

Predmetna analiza je bazirana na ličnoj bazi podataka, istraživanjima o trenutnim trendovima ponude i tražnje na tržištu, analizom urbanističkih parametara, dostavljenih UT uslova, tumačenjem UT uslova od strane Republičkog zavoda za urbanizam (RZUP), Zakona o izgradnji objekata, Zakona o prostornom planiranju, Odlukama opštine Budva, direktnom komunikacijom sa investitorima, službama opštine, kao i javno dostupnim dokumentima - nezvaničnoj kopiji plana, koja je preuzeta sa veb sajta www.geoportal.co.me i list nepokretnosti LN 3197 KO Budva.

2.5 NAJISPLATIVIJA I NAJBOLJA UPOTREBA (HABU ANALIZA)

EVS definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

„Najvjerovatnija upotreba imovine, koja je fizički moguća, opravdana, pravno dozvoljena, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću imovine koja je predmet procjene.“

Zemljište se nalazi u zahvatu DUP-a Podkošljun i prema izdatim Urbanističko tehničkim uslovima, dozvoljena je gradnja objekta namijenjenog za Stanovanje male gustine, pa se smatra da je razvoj lokacije u skladu sa dozvoljenim urbanističkim parametrima najbolja i najisplativija upotreba. Tip objekta i model poslovanja, kao i najbolja i najisplativija namjena su detaljno analizirane u predmetnom izvještaju.

3 LOKACIJA

3.1 MAKRO-LOKACIJA

Crna Gora se nalazi na Balkanskom poluostrvu, u jugo-istočnoj Evropi. Graniči se sa Hrvatskom i Bosnom na zapadu, Srbijom na sjeveru i Albanijom na istoku. Na jugu izlazi na Jadransko more. Ukupna površina Crne Gore je 13.812 km², sa populacijom od 623.663 ljudi, prema popisu iz 2023. godine. Glavni i najveći grad Crne Gore je Podgorica. Crna Gora je izglasala nezavisnost od Srbije na referendumu 2006. godine, članica je NATO saveza od juna 2017. godine i kandidat je za članstvo u Evropsku uniju.

Crna Gora je saobraćajno povezana sa Srbijom, preko željeznice Beograd-Bar, razmjena roba se vrši i preko Luke Bar, dok je redovna putnička linija Bar-Bari, ukinuta krajem 2016. godine. Crna Gora ima dva aerodroma: u Podgorici i u Tivtu. Trenutno je u početnoj fazi izgradnja autoputa Bar-Boljare (prva dionica Smokovac-Mateševo puštena u funkciju 2021. godine), koji bi trebao da se nadoveže na autoput Beograd-Južni Jadran i da postane dio internacionalnog koridora 11, što bi imalo ogromnog uticaja na povećanje broja turista

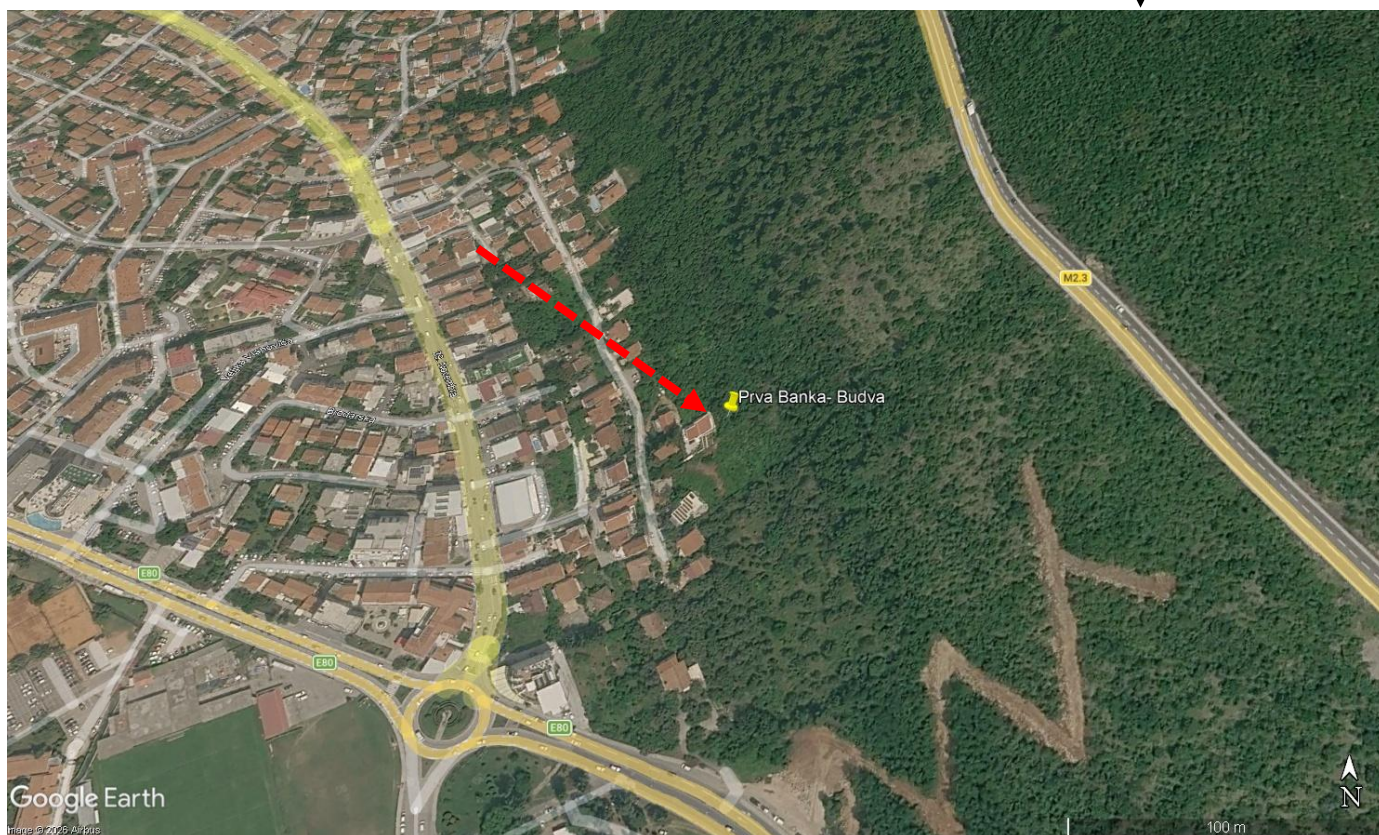
Pozicija Crne Gore:



Pozicija opštine Budva na karti Crne Gore:



3.2 MIKRO-LOKACIJA





Zemljište se nalazi na ulazu u Budvu u naselju Podkošljun na oko 220 metara kada se krene desno sa kružnog toga na zaobilaznici. Zemljište je na udaljenosti od oko 370 metara (vazdušne linije) od mora sa otvorenim pogledom. Teren na predmetnoj lokaciji je izuzetno strm, a trenutno ne postoji urađen put uza pristup predmetnim parcelama. Naselje Podkošljun odlikuje blizina svih gradskih sadržaja, kako za cjelogodišnji boravak, tako i za turizam. Udaljenost od strogog centra Budve i kompleksa TQ Plaza iznosi oko 2,3 km, dok je Stari grad na 2,5 km vožnje. Lokacija predstavlja dobar balans između dostupnosti gradskih sadržaja i izdvojenosti od ljetnje buke. Udaljenost od Slovenske plaže je oko 400m što predstavlja najbližu kupališnu zonu. Plaže Ričardova glava i Morgen su udaljene oko 2 km. Bečićka plaža je udaljena oko 1,8 km. Saobraćajna povezanost je relativno dobra. Izlaz na glavni bulevar je oko 750m od lokacije, ali prilaz do predmetne parcele trenutno ne postoji. Isti je predviđen urbanističkim planom, ali nije poznato u kom roku će biti privedeno namjeni.

Za dugoročno stanovanje, Podkošljun se profilisao kao visoko likvidno tržište sa snažnom potražnjom. Naselje nudi kompletnu urbanu infrastrukturu neophodnu za svakodnevni život – u neposrednoj blizini nalaze se državni i privatni vrtići, škole, supermarketi, apoteke i zdravstvene ustanove.

Geografske koordinate: [42°17'17.9"N 18°51'13.0"E](#)

4 OPIS NEKRETNINE

4.1 TEHNIČKI OPIS

Predmet analize je urbanizovano-građevinsko zemljište koje je, prema UTU predviđeno za razvoj objekta stanovanja male gustine. Predmetno neizgrađeno zemljište nalazi se u naselju Podkošljun, KO Budva, na oko 400 metara udaljenosti od Slovenske plaže. Obuhvata katastarske parcele broj 1089 (površine 1100 m²) i 1090/3 (površine 825 m²), upisane u LN 3197. Ukupna površina lokacije iznosi 1.952 m².

Topografski gledano, teren je u izraženom nagibu, što je karakteristično za ovo brdovito zaleđe, te zahtijeva ozbiljnu pripremu i nivelaciju za buduću gradnju. Na dnu parcele, uz pristupnu saobraćajnicu, već su izvedeni masivni betonski potporni zidovi i stepenište za susjednu parcelu što govori o tome da su troškovi gradnje dodatno uvećani troškom stabilizacije terena. Trenutno je zemljište u potpunosti obraslo bujnim niskim i visokim divljim rastinjem. Parcele su pozicionirane u izgrađenom okruženju, i graniče se sa parcelama koje su izgrađene, ali samo sa južne strane. Nadmorska visina parcela, mjerena na Google Earth-u je oko 50m.

Trenutno parcele nemaju izgrađen prilaz, iako je isti planiran DUP-om „Podkošljun“, tako da i ova činjenica povećava trošak gradnje potencijalnog objekta jer bi se za potrebe gradnje morao probiti put o trošku investitora, što bi se naknadno moglo kompenzovati sa opštinom Budva u smislu naknade za komunalno opremanje.

4.2 PLANSKI PARAMETRI

Predmetna lokacija je pokrivena DUP-om „Podkošljun“. Prema DUP-u „Podkošljun“, od dijela parcele 1089 i cijele 1090/3 formirana je urbanistička parcela UP 3, površine 1535 m². Namjena je stanovanje manje gustine, odnosno gradske vile. Maksimalna dozvoljena spratnost je G+P+2. Maksimalna bruto građevinska površina iznosi 1412 m², površina pod objektom 471 m², dozvoljene spratnosti G+P+2, P+2. U nastavku se daje pregled iz dostavljenog dokumenta – Urbanističko-tehničkih uslova od 24.04.2026:

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA broj 3	1.535	1.412	471	0.92	0.31	G+P+2, P+2

Uvidom u grafički prilog karta regulacija-nivelacija DUP-a "Podkošljun" za urbanističku parcelu 3 u bloku 23 predviđena su dva objekta.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. (Tekstualni dio DUP-a, strana 82)

Izvor: UT uslovi

**POVRŠINE ZA STANOVANJE
PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA**

	stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
	stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje u gradskim vilama)
	stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (višeporodično stanovanje-niski objekti)
	stanovanje srednje gustine (niski i srednje visoki objekti)
	stanovanje srednje gustine (srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti)
	stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
	stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)

Izvor: UT uslovi



	Granica katastarskih parcela u vlasništvu Prve banke Crne Gore
	Površina katastarske parcele 1089, cca 318 m ² preko koje je planirana saobraćajnica
	Površina katastarske parcele 1089, cca 40 m ² , koja je u sastavu urbanističke parcele 48
	Površina katastarske parcele 1089, cca 32 m ² , koja je u sastavu urbanističke parcele 47

Izvor: Analiza UTU – urađena od strane RZUP-a

4.3 IMOVINSKO-PRAVNI STATUS

U listu nepokretnosti br. **3197 KO Budva**, na predmetnim kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja.

Nosilac prava svojine nad **predmetnim katastarskim parcelama je** PRVA BANKA CG AD-
OSNOVANA 1901.G.AD u obimu prava **1/1**.

5 ANALIZA TRŽIŠTA

5.1 MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI U CRNOJ GORI

Na osnovu dostupnih podataka i projekcija relevantnih institucija (Centralna banka Crne Gore, Svjetska banka, Monstat, Evropska komisija) za 2025. godinu, makroekonomski ambijent i BDP Makroekonomska situacija je ostala stabilna, ali uz blago usporavanje rasta u odnosu na prethodne godine.

Rast BDP-a: Procjenjuje se da je ekonomski rast u 2025. godini iznosio oko 3,2% do 3,3%.

Pokretači rasta: Domaća potražnja i investicije su bile glavni pokretači. Poseban rast zabilježen je u sektoru građevinarstva (podstaknut infrastrukturnim projektima i stanogradnjom) i trgovine.

Izazovi: Sektor energetike i industrije suočio se sa izazovima, prvenstveno zbog remonta i privremenog zastoja Termoelektrane Pljevlja, što je uticalo na smanjenje izvoza električne energije. Turizam je imao mješovite rezultate, sa nešto slabijom predsezonom ali solidnim ukupnim doprinosom.

Bankarski sistem Bankarski sistem je zadržao atribut stabilnog, visoko-likvidnog i profitabilnog.

Ključni događaj u 2025. godini bio je ulazak Crne Gore u SEPA (Jedinstveno područje plaćanja u eurima), što je počelo da smanjuje troškove transakcija i olakšava prekogranična plaćanja.

Kreditna aktivnost banaka prema stanovništvu i privredi nastavila je da raste.

Strane direktne investicije (SDI) Iako konačni konsolidovani podaci za neto priliv SDI za cijelu 2025. godinu obično kasne nekoliko mjeseci, preliminarni podaci ukazuju na nastavak investicione aktivnosti, ali uz određene promjene u strukturi.

Ukupne investicije (bruto investicije u osnovna sredstva) su u prvoj polovini godine bilježile snažan rast od oko 7,4%, što sugerise da je priliv kapitala ostao robustan, posebno u sektoru nekretnina i infrastrukture.

Inflacija i cijene (2025) Inflacija je u 2025. godini bila nešto viša i upornija nego u 2024. godini, podstaknuta rastom zarada (program Evropa Sad 2) i cijenama usluga.

Decembar 2025: Potrošačke cijene su u decembru 2025. u odnosu na isti mjesec 2024. godine bile više za oko 4,0%.

Godišnji nivo: Prosječna inflacija tokom 2025. kretala se u rasponu od 3,5% do 4,0% (zavisno od izvora i perioda posmatranja), što je blagi rast u odnosu na 2024. (3,3%).

Sektorski rast cijena (Trendovi u 2025): Za razliku od 2024, struktura poskupljenja se malo promijenila:

Najveći rast: Zabilježen je u grupama Restorani i hoteli (usluge su nastavile da poskupljuju) i Zdravlje (gdje je zabilježen rast cijena farmaceutskih proizvoda). Grupa Stanovanje, voda, struja takođe je bilježila rast.

Umjereniji rast ili pad: Cijene u grupi Odjeća i obuća su u određenim mjesecima (npr. jul) bilježile pad, dok su cijene hrane imale stabilniji trend rasta u poređenju sa prethodnim šokovima.

Trenutno stanje na tržištu nekretnina je stabilno bez naznaka da će doći do značajnih oscilacija u narednom periodu.

5.2 TRŽIŠTE STAMBENOG PROSTORA - BUDVA

Prema Monstatovim podacima za Q1 2026. godine, prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji na primorju je u prvom kvartalu 2026. godine je iznosila 2.575 eura. U poređenju sa prosečnom cijenom za cijelu Crnu Goru (koja je iznosila 2.445 eura, a u Podgorici 2.395 eura), Budva ostaje u gornjem dijelu cjenovnog ranga. Iako se ne očekuju drastični skokovi cena u narednom periodu, stručnjaci predviđaju da će cijene nastaviti da prate inflaciju, bez značajnijih skokova i padova. Uočen je rast prosječne cijene u odnosu na I kvartal 2025. godine od oko 11% na nivou primorske regije

5.2.1 Uže gradsko jezgro Budve (Centar, Gospoština, Stari grad)

Uži centar karakteriše izuzetno ograničena ponuda raspoloživog zemljišta i visoka potražnja, što ga čini najlikvidnijom zonom za kratkoročne investicije.

- **Cjenovni rasponi:** Sekundarno tržište (starija gradnja) kreće se od **3.500 €/m²**, dok premium novogradnja (potez oko TQ Plaze, Gospoština i prva linija) dostiže **5.000+ €/m²**.
- **Karakteristike ponude:** Dominiraju apartmani i manji stanovi optimizovani isključivo za turističku eksploataciju.
- **Prinos (Yield) i likvidnost:** Tržište je snažno vođeno inostranim kapitalom. Fokus je na kapitalnoj aprecijaciji i generisanju prihoda kroz kratkoročni (dnevni) najam. Bruto povrat na investiciju u ljetnjoj sezoni je visok (često 6–8%), ali ga prate znatno veći operativni troškovi i brža amortizacija objekta.

5.2.2 Analiza mikro-tržišta: Podkošljun

Podkošljun predstavlja specifičnu rezidencijalno-turističku zonu smještenu na blagom uzvišenju iza glavne saobraćajnice (obilaznice). Nudi jasan prelaz između masovnog turizma i mirnijeg, cjelogodišnjeg stanovanja.

- **Cjenovni rasponi:** Prosječna cijena stanova u Podkošljunu tokom 2026. godine stabilizovala se na oko 2.980 €/m². Stanovi u modernoj novogradnji dostižu 3.200–3.400 €/m², dok se u starijim objektima (koji često nemaju lift ili obezbijeđen privatni parking) nekretnine mogu naći po cijeni od 2.500–2.800 €/m².
- **Tipologija i struktura:** Tržištem apsolutno dominiraju manje stambene jedinice prilagođene mješovitoj namjeni — čak 67% aktivne ponude čine jednosobni stanovi, a 19% garsonjere.
- **Prednosti mikrolokacije:** Kaskadna konfiguracija terena omogućava da znatan broj objekata ima tražan, neometan pogled na more, Stari grad i ostrvo Sveti Nikola. Blizina infrastrukturnih objekata (supermarketi, škole, restorani) čini ga izuzetno funkcionalnim za redovan život.
- **Investicioni potencijal:** Zbog urbanog mira, Podkošljun je primarna meta za **dugoročni najam** (cjelogodišnje izdavanje). Procijenjeni prosječni godišnji bruto ROI iznosi oko **3.7%**, uz prosječnu mjesečnu rentu od oko 560 € za standardne jedinice. Ovaj model nudi stabilniji i predvidljiviji novčani tok uz manji nivo habanja nekretnine u poređenju sa agresivnim ljetnjim najmom.

6 METODOLOGIJA

Procjena isplativosti projekta je rađena poređenjem dva scenarija razvoja zemljišta:

1. Stambeni objekat sa poslovanjem u prizemlju

2. Stambeni objekat višeg nivoa kvaliteta i sadržaja (objekat zatvorenog tipa sa bazenom, SPA, recepcijom itd.)

U narednoj tabeli se daje kratak prikaz poređenja osnovih karakteristika za oba scenarija:

Kategorija za poređenje	Scenario A: Standardni stambeni objekat	Scenario B: Luksuzni objekat (Bazen, SPA, Recepcija)
Ciljna grupa	Prosječne porodice, mladi bračni parovi, studenti, lokalno stanovništvo.	Visokoplatežni klijenti, investitori, stranci, kupci "druge kuće" (vikendice).
Lokacija	Širi centar, mirnija gradska naselja, predgrađa.	Ekskluzivne zone, prvi red do mora ili zatvorena privatna naselja.
Zajednički sadržaji	Lift, standardni parking ili garaža, eventualno manje dječije igralište.	Bazen (otvoreni/zatvoreni), SPA centar, teretana, privatno dvorište, garaža sa punjačima za električna vozila.
Usluge i upravljanje	Skupština stanara, osnovno čišćenje ulaza, interfon.	24/7 recepcija, konsijerž (concierge) usluge, profesionalna "Facility Management" kompanija.
Bezbjednost	Osnovni video nadzor, ulazak na ključ ili šifru.	Obezbjedenje uživo, napredni sistemi video nadzora, kontrolisani pristup karticama.
Materijali i oprema	PVC stolarija, parket/laminat, keramika i sanitarije srednje klase, klasično grijanje/hlađenje.	"Smart home" sistemi, aluminijumska bravarija, podno grijanje, centralna klimatizacija, premium mermer i drvo.
Troškovi izgradnje	Umjereni: Akcenat je na optimizaciji prostora i isplativosti gradnje.	Visoki: Veliki dio kvadrature "otpada" na zajedničke prostorije (SPA, holovi) koje se ne mogu direktno prodati.
Troškovi održavanja	Niski: Stanari plaćaju minimalnu mjesečnu naknadu za čišćenje i lift.	Veoma visoki: Skupo održavanje bazena, SPA opreme i fiksni troškovi plata osoblja (recepcija, obezbjeđenje).
Prodajna cijena i Izdavanje	Tržišni prosjek, visoka likvidnost (lako se prodaje i izdaje jer je pristupačno).	Premium cijena: Izdavanje donosi veći prihod (posebno kratkoročno), ali je prodaja sporija zbog užeg kruga kupaca.
Rizik i Povrat investicije (ROI)	Manji rizik, stabilan i predvidljiv povrat investicije. Otpornije na ekonomske krize.	Veći rizik. U vremenima rasta donosi znatno veći profit, ali je osjetljivije na ekonomske krize i pad kupovne moći.

Analiza je rađanja rezidualnom metodom. Ova metoda se primjenjuje za procjenu vrijednosti neizgrađenog građevinskog zemljišta, objekata u izgradnji, ili postojećih nekretnina koje imaju jasan potencijal za rekonstrukciju, dogradnju ili promjenu namjene (razvojni projekti). Ova metoda se zasniva na ekonomskom principu da je trenutna vrijednost nekretnine sa razvojnim potencijalom jednaka razlici između ukupne procijenjene vrijednosti budućeg, završenog projekta i svih troškova neophodnih za njegovu realizaciju, uz obavezno uračunavanje adekvatnog profita investitora.

U skladu sa IVS i RICS standardima (Red Book), rezidualna metoda predstavlja specifičnu primjenu tržišnog pristupa i pristupa zasnovanog na troškovima, koja se kod kompleksnijih projekata i dužih faza izgradnje najčešće modeluje kroz tehniku diskontovanih novčanih tokova (DCF).

Osnovna jednačina na kojoj se bazira model glasi: **Preostala (rezidualna) vrijednost = Bruto razvojna vrijednost (GDV) – (Ukupni troškovi razvoja + Profit investitora)**

Ključni parametri analize:

1. **Bruto razvojna vrijednost (Gross Development Value - GDV):** Predstavlja procijenjenu tržišnu vrijednost cjelokupnog projekta po njegovom završetku, pod pretpostavkom da je spreman za prodaju, izdavanje ili operativno poslovanje na otvorenom tržištu. Bruto razvojna vrijednost se utvrđuje primjenom uporedne metode ili metode kapitalizacije potencijalnih prihoda.
2. **Troškovi razvoja:** Obuhvataju sve direktne i indirektne (tzv. "hard" i "soft") troškove koji su neophodni za privođenje projekta konačnoj namjeni. U modelu su obuhvaćeni sljedeći troškovi:
 - **Građevinski i zanatski radovi:** Troškovi izgradnje, opremanja i uređenja terena.
 - **Takse i naknade:** Troškovi komunalnog opremanja zemljišta, priključci na infrastrukturu i takse za izdavanje dozvola.
 - **Stručne usluge:** Arhitektonsko i inženjersko projektovanje, stručni nadzor, pravne, konsultantske i agencijske usluge.
 - **Troškovi finansiranja:** Troškovi angažovanog kapitala ili kamate na kredite tokom trajanja perioda izgradnje.
 - **Troškovi marketinga i prodaje:** Troškovi oglašavanja i provizije posrednika u prometu nepokretnosti.
 - **Rezerva za nepredviđene troškove (Contingency):** Adekvatan procenat rezervisan za fluktuacije u cijenama materijala i nepredviđene situacije na gradilištu.
3. **Profit investitora (Developer's Profit):** Predstavlja finansijsku nagradu, odnosno očekivani prinos investitoru za preuzimanje rizika planiranja, izgradnje i prodaje/izdavanja projekta. Iskazuje se kao procenat od Bruto razvojne vrijednosti (GDV) ili od ukupnih troškova, a njegova visina reflektuje specifičan rizik projekta, trenutno stanje na tržištu i tip nekretnine koja se razvija.

Ograničenja i osjetljivost modela Bitna karakteristika rezidualne metode je njena visoka osjetljivost na ulazne parametre (tzv. *leverage effect*). Relativno male varijacije u procjeni Bruto razvojne vrijednosti ili troškova izgradnje mogu rezultirati nesrazmjerno velikim amplitudama u konačnoj rezidualnoj vrijednosti zemljišta ili objekta. Zbog toga su u okviru ovog izvještaja ulazni parametri pažljivo kalibrisani na bazi aktuelnih tržišnih uslova u Crnoj Gori, cijena građevinskog materijala i radne snage, kao i stopa prinosa koje zahtijevaju tržišni učesnici za uporedive investicione poduhvate. Takođe je rađena i analiza osjetljivosti koja je prikazana u izvještaju.

7 PROCJENA ISPLATIVOSTI PROJEKTA

7.1 STAMBENA ZGRADA KLASIČNE MATERIJALIZACIJE I FUNKCIONALNOSTI

7.1.1 PROCJENA BUDŽETA ZA RAZVOJ (CAPEX)

Ukupni troškovi izgradnje				
Tip nekretnine	Površina (BRP)	Troškovi izgradnje po jedinici mjere	Troškovi	
Građevinsko-zanatski radovi - nadzemne etaže	1.412,00 m ²	€ 826,45	€ 1.166.942,15	svi troškovi bez PDV-a
Građevinsko-zanatski radovi - podzemne etaže	470,00 m ²	€ 661,16	€ 310.743,80	
Uređenje terena	1.065,00 m ²	€ 30,00	€ 31.950,00	
Direktni troškovi			€ 1.509.635,95	
Troškovi izrade glavnog projekta		€/m ² 20,00	€ 28.240,00	
Projekt menadžment		3,0%	€ 45.289,08	
Nepredviđeni troškovi		3,0%	€ 45.289,08	
Naknada za priključak na regionalni vodovod		1,0%	€ 11.669,42	1% od predračunske vrijednosti radova
Troškovi komunalija		€/m ² 232,72	€ 328.600,64	I Zona
Indirektni troškovi			€ 459.088,22	

7.1.2 PROCJENA BRUTO RAZVOJNE VRIJEDNOSTI

UPOREDNE NEKRETNINE				
	UPOREDNA 1	UPOREDNA 2	UPOREDNA 3	
Lokacija	Budva, Podkošljun	Budva, Podkošljun	Budva, Podkošljun	
Kratak opis	Stan u izgradnji, rok za par mjeseci, zgrada sa liftom, nešto bolja lokacija, pogled na more	Stan u novogradnji, 900m od mora, 2. sprat sa liftom, dvosoban	Stan u novogradnji, sa pogledom na more, kompleks od 38 luksuznih apartmana sa bazenom i pratećim sadržajima	
Tip podatka/izvor	oglas/realitica	oglas/realitica	oglas/realitica	
Datum	25.05.2026.	20.07.2026.	17.11.2025/ 10.06.2026.	Prosječne vrijednosti
Površina	38,0 m ²	60,0 m ²	43,0 m ²	47,0 m ²
Oglašena tražena cijena	120.000 €	220.000 €	141.750 €	160.583 €
Oglašena cijena po m2	3.158 €/m ²	3.667 €/m ²	3.297 €/m ²	3.374 €/m ²

POREĐENJE SA PREDMETNOM NEKRETNINOM				
Korekcija oglašene cijene	-3%	-3%	-3%	-3%
Vrijednost nakon korekcije oglašene cijene	3.063 €/m ²	3.557 €/m ²	3.198 €/m ²	3.272 €/m²
Lokacija	3%	-3%	0%	0%
Tehničko stanje i sadržaji	0%	0%	0%	0%
Površina	0%	0%	0%	0%
Pogled na more	0%	0%	0%	0%
Godina gradnje	0%	0%	0%	0%
Garaža	0%	0%	0%	0%
Ukupno podešavanje	3%	-3%	0%	0%
Korigovana cijena po m2	3.155 €/m ²	3.450 €/m ²	3.198 €/m ²	3.268 €/m²
PONDER	33%	33%	33%	ZAOKRUŽENO
PONDERISANI PROSJEK	3.268 €/m²			3.270 €/m²

Uparednom metodom je dobijena jedinična vrijednost stana od
3.270 €/m² sa PDV-om tj. 2.702 €/m² bez PDV-a

Osim prodaje stanova, predviđena je prodaja garažnih mjesta po cijeni od 20.000 EUR sa PDV-om, a kalkulisani su i prihodi od eksproprijacije 318 m² zemljišta po cijeni od 350 €/m². Prihod od eksproprijacije je računat u 3. godini zbog pretpostavljene neažurnosti administracije i državnih službi. U nastavku se daje pregled prihoda od prodaje:

Prinos od prodaje				
Tip nekretnine	Površina (NKP)	Prodajna cijena po m2 (jedinici)	Kapitalna Vrijednost	Komentari
Apartmani	1.059,00 m ²	€ 2.702	€ 2.861.925,62	odnos neto/bruto=0,75
Eksproprijacija zemljišta	318,00 m ²	€ 350	€ 111.300,00	
Podzemne garaže	15	€ 16.529	€ 247.933,88	
Bruto razvojna vrijednost (BRV)			€ 3.221.159,50	

7.1.3 OSTALE PRETPOSTAVKE

Osim gore navedenih pretpostavki, pretpostavlja se da će faza izgradnje objekta trajati 18 mjeseci. Osim perioda izgradnje u modelu se posmatra period od dodatnih 18 mjeseci (ukupno 3 godine). Svi troškovi i prihodi su bazirani na tržišnim parametrima za ovu vrstu građevinskog projekta. Vrijednost WACC-a je dobijena build-up metodom. Izračun se daje u nastavku:

$$WACC = \left(\frac{E}{V}\right) R_e + \left(\frac{D}{V}\right) R_d(1 - T_c) = 8,86\%$$

Model / Parametar	Rf	ERP	CRP	Tc	β	Kamata	E/V	D/V	Re (CAPM)	Rd (Nakon poreza)	WACC
Stambena zgrada	2.50%	5.00%	5.00%	15.00%	1.4	6.00%	60.00%	40.00%	14,50%	5.10%	8,86%
Izvor podataka	ECB / Bloomberg (Njemački Bund)	A. Damodaran (NYU Stern)	A. Damodaran / Rejting CG	Poreska uprava CG	A. Damodaran (Sektor Hotelijerstvo)	CBCG (Projek za privredu)	Tržišna pretpostavka LTV-a	Tržišna pretpostavka LTV-a	Izračun po formuli	Izračun po formuli	Konačni izračun

7.1.4 KALKULACIJA VRIJEDNOSTI

Planiranje budžeta (u EUR)	Kraj godine 1	Kraj godine 2	Kraj godine 3	TOTAL
Potencijalni bruto prihod - stanovi prodaja	2.861.926	2.861.926	2.861.926	
Procenat prodatih stanova (%)	20%	40%	40%	100,0%
Diskont/rast (%)	-3%	0%	2%	-1,0%
Efektivni bruto prihod - stanovi	555.214	1.144.770	1.167.666	2.867.649
Potencijalni bruto prihod - poslovni prostor	111.300	111.300	111.300	
Procenat prodatih poslovnih prostora (%)	0,0%	0%	100%	100%
Diskont/rast (%)	0,0%	0%	0%	0,0%
Efektivni bruto prihod - poslovni	-	-	111.300	111.300
Potencijalni bruto prihod - garaže prodaja	247.934	247.934	247.934	
Procenat prodatih garaža (%)	20%	40%	40%	100%
Diskont/rast (%)	-3%	0%	2%	-1,0%
Efektivni bruto prihod - garaže	48.099	99.174	101.157	248.430
TOTAL efektivni bruto prihod	603.313	1.243.944	1.380.123	3.227.379
Troškovi gradnje (%)	70%	30%	0%	100%
Troškovi gradnje (EUR)	1.056.745	452.891	0	1.509.636
Glavni projekat (naknada za arhitekta) (%)	100%	0%	0%	100%
Glavni projekat (naknada za arhitekta) (EUR)	28.240	0	0	28.240
Projekt menadžment (%)	70%	30%	0%	100%
Projekt menadžment (EUR)	31.702	13.587	0	45.289
Nepredviđeni troškovi (%)	70%	30%	0%	100%
Nepredviđeni troškovi (EUR)	31.702	13.587	0	45.289
Komunalije (%)	100%	0%	0%	100%
Komunalije (EUR)	328.601	0	0	328.601
Ostali troškovi (%)	100%	0%	0%	100%
Ostali troškovi (EUR)	11.669	0	0	11.669
TOTAL troškovi	1.488.660	480.064	0	1.968.724
Neto operativni prihod (NOI)	-885.347	763.880	1.380.123	1.258.655
Profit investitora (na GDV) (%)	15%	15%	15%	
Profit investitora (na GDV) (EUR)	90.497	186.592	207.018	484.107
TOTAL NOVČANI TOK	-975.844	577.288	1.173.104	
Diskontna stopa	8,86%			
Površina zemljišta	1.929,00 m ²			
Tržišna vrijednost nekretnine bez PDV-a (EUR)	500.072			
Tržišna vrijednost nekretnine sa PDV-om (EUR)	605.087			

Rezidualnom metodom je dobijena vrijednost od
500.072,00 € bez PDV-a ili 605.087,00 € sa PDV-om

7.2 STAMBENI OBJEKAT ZATVORENOG TIPSA SA SADRŽAJIMA

7.2.1 PROCJENA BUDŽETA ZA RAZVOJ (CAPEX)

Ukupni troškovi izgradnje				
Tip nekretnine	Površina (BRP)	Troškovi izgradnje po jedinici mjere	Troškovi	
Građevinsko-zanatski radovi - nadzemne etaže	1.412,00 m ²	€ 1.074,38	€ 1.517.024,79	svi troškovi bez PDV-a
Građevinsko-zanatski radovi - podzemne etaže	470,00 m ²	€ 661,16	€ 310.743,80	
Uređenje terena/bazen	1.065,00 m ²	€ 80,00	€ 85.200,00	
Direktni troškovi			€ 1.912.968,60	
Troškovi izrade glavnog projekta		€/m ² 20,00	€ 28.240,00	
Projekt menadžment		3,0%	€ 57.389,06	
Nepredviđeni troškovi		3,0%	€ 57.389,06	
Naknada za priključak na regionalni vodovod		1,0%	€ 15.170,25	1% od predračunske vrijednosti radova
Troškovi komunalija		€/m ² 232,72	€ 328.600,64	I Zona
Indirektni troškovi			€ 486.789,00	

7.2.2 PROCJENA BRUTO RAZVOJNE VRIJEDNOSTI

UPOREDNE NEKRETNINE				
	UPOREDNA 1	UPOREDNA 2	UPOREDNA 3	
Lokacija	Budva, Podkošljun	Budva, Podkošljun	Budva, Dubovica	
Kratak opis	Stan u novogradnji, kompleks zatvorenog tipa sa bazenom, kafićem, teretanom, 1. sprat, 1km od mora, nema pogled na more	Stan u novogradnji, kompleks zatvorenog tipa sa bazenom, kafićem, teretanom, 1. sprat, 1km od mora, nema pogled na more	Stan u novogradnji, sa pogledom na more, kompleks od 38 luksuznih apartmana sa bazenom i pratećim sadržajima	
Tip podatka/izvor	oglas/realitica	oglas/realitica	oglas/realitica	
Datum	02.07.2025.	08.05.2025.	12.07.2026.	Prosječne vrijednosti
Površina	43,0 m ²	50,0 m ²	39,0 m ²	44,0 m ²
Oglašena tražena cijena	170.000 €	189.000 €	180.000 €	179.667 €
Oglašena cijena po m2	3.953 €/m ²	3.780 €/m ²	4.615 €/m ²	4.116 €/m ²

POREĐENJE SA PREDMETNOM NEKRETNINOM				
Korekcija oglašene cijene	-3%	-3%	-3%	-3%
Vrijednost nakon korekcije oglašene cijene	3.835 €/m ²	3.667 €/m ²	4.477 €/m ²	3.993 €/m²
Lokacija	5%	5%	0%	3%
Tehničko stanje i sadržaji	0%	0%	-5%	-2%
Površina	0%	0%	0%	0%
Pogled na more	5%	5%	0%	3%
Godina gradnje	0%	0%	0%	0%
Garaža	0%	0%	0%	0%
Ukupno podešavanje	10%	10%	-5%	5%
Korigovana cijena po m2	4.218 €/m ²	4.033 €/m ²	4.253 €/m ²	4.168 €/m²
PONDER	33%	33%	33%	ZAOKRUŽENO
PONDERISANI PROSJEK	4.168 €/m²			4.170 €/m²

Uporednom metodom je dobijena tržišna vrijednost stambenih jedinica od **4.170 €/m²** (sa PDV-om) tj.zaokruženo **3.446 €/m²** (bez PDV-a).

Vrijednost garažnih mjesta je pretpostavljena na **20.000 €/garažnom mjestu** (sa PDV-om) tj. **16.529 €/garažnom mjestu** (bez PDV-a)

Prinos od prodaje				
Tip nekretnine	Površina (NKP)	Prodajna cijena po m2 (jedinici)	Kapitalna Vrijednost	Komentari
Apartmani	988,40 m ²	€ 3.446	€ 3.406.304,13	odnos neto/bruto=0,7
Eksproprijacija zemljišta	318,00 m ²	€ 350	€ 111.300,00	
Podzemne garaže	15	€ 16.529	€ 247.933,88	
Bruto razvojna vrijednost (BRV)			€ 3.765.538,02	

7.2.3 OSTALE PRETPOSTAVKE

Pretpostavljena je prodaja predmetnih jedinica u toku 3 godine od početka gradnje, od čega se pretpostavlja da će 18 mjeseci biti potrebno za izgradnju objekta. Cijene apartmana u toku izgradnje su pretpostavljene za 3% u prvoj godini niže u odnosu na sračunatu vrijednost, dok je u 3. godini pretpostavljen rast od 2%. Pretpostavljena je dinamika prodaje od 20% u prvoj godini i po 40% u 2. i 3. godini.

Osim gore navedenih pretpostavki, vrijednost WACC-a je usvojena za 0,5% veća u odnosu na izračun za objekat bez dodatnih sadržaja jer se pretpostavlja da kod izgradnje luksuznijih objekat se očekuje nešto veći povrat na investiciju. Usvojeni WACC je 9,36%.

7.2.4 KALKULACIJA VRIJEDNOSTI

Planiranje budžeta (u EUR)	Kraj godine 1	Kraj godine 2	Kraj godine 3	TOTAL
Potencijalni bruto prihod - stanovi prodaja	3.406.304	3.406.304	3.406.304	
Procenat prodatih stanova (%)	20%	40%	40%	100,0%
Diskont/rast (%)	-3%	0%	2%	-1,0%
Efektivni bruto prihod - stanovi	660.823	1.362.522	1.389.772	3.413.117
Potencijalni bruto prihod - eksproprijacija zemljišta	111.300	111.300	111.300	
Procenat peksproprijacije (%)	0,0%	0%	100%	100%
Diskont/rast (%)	0,0%	0%	0%	0,0%
Efektivni bruto prihod - poslovni	-	-	111.300	111.300
Potencijalni bruto prihod - garaže prodaja	247.934	247.934	247.934	
Procenat prodatih garaža (%)	20%	40%	40%	100%
Diskont/rast (%)	-3%	0%	2%	-1,0%
Efektivni bruto prihod - garaže	48.099	99.174	101.157	248.430
TOTAL efektivni bruto prihod	708.922	1.461.695	1.602.229	3.772.846
Troškovi gradnje (%)	70%	30%	0%	100%
Troškovi gradnje (EUR)	1.339.078	573.891	0	1.912.969
Glavni projekat (naknada za arhitekte) (%)	100%	0%	0%	100%
Glavni projekat (naknada za arhitekte) (EUR)	28.240	0	0	28.240
Projekt menadžment (%)	70%	30%	0%	100%
Projekt menadžment (EUR)	40.172	17.217	0	57.389
Nepredviđeni troškovi (%)	70%	30%	0%	100%
Nepredviđeni troškovi (EUR)	40.172	17.217	0	57.389
Komunalije (%)	100%	0%	0%	100%
Komunalije (EUR)	328.601	0	0	328.601
Ostali troškovi (%)	100%	0%	0%	100%
Ostali troškovi (EUR)	15.170	0	0	15.170
Troškovi finansiranja	0	0	0	0
TOTAL troškovi	1.791.434	608.324	0	2.399.758
Neto operativni prihod (NOI)	-1.082.511	853.371	1.602.229	1.373.089
Profit investitora (na GDV) (%)	15%	15%	15%	
Profit investitora (na GDV) (EUR)	106.338	219.254	240.334	565.927
TOTAL NOVČANI TOK	-1.188.850	634.117	1.361.895	
Diskontna stopa	9,36%			
Površina zemljišta	1.929,00 m²			
Rezidualna vrijednost nekretnine bez PDV-a (EUR)	484.399			
Rezidualna vrijednost nekretnine sa PDV-om (EUR)	586.123			

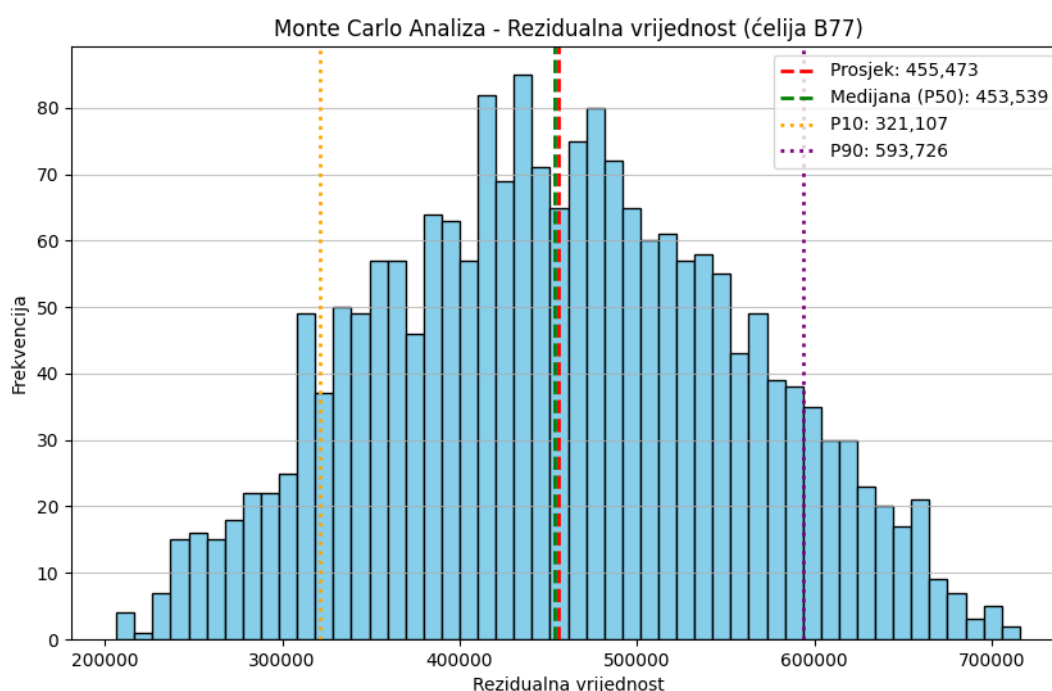
Rezidualnom metodom je dobijena vrijednost od
484.399,00 € bez PDV-a ili 586.123,00 € sa PDV-om

8 ANALIZA OSJETLJIVOSTI

Za potrebe analize osjetljivosti prezentovane kalkulacije, sprovedena je Monte Karlo simulacija na 1. scenariju (jer isti daje nešto veće izlazne rezultate vrijednosti) sa 2000 iteracija kako bi se procijenio raspon i distribucija mogućih ishoda za posmatrani ciljni parametar (Rezidualna vrijednost nekretnine), uzimajući u obzir slučajne varijacije ključnih ulaznih parametara, i to: prodajne cijene apartmana $\pm 5\%$, troškovi građenja $-5\% - +10\%$ i WACC $\pm 1\%$. Dobijeni rezultati ukazuju na sljedeće:

- Prosjek (Mean: 455.473 eur): Ovo predstavlja očekivanu (najvjerovatniju) vrijednost ishoda kada se sve nesigurnosti uzmu u obzir.
- P50 ili Medijana (453.539 EUR): Ovo je "središnja" vrijednost (tačno polovina rezultata je iznad, a polovina ispod nje). Vrijednost Medijane je vrlo blizu ukupnom prosjeku, što ukazuje da je distribucija rezultata prilično simetrična. Ovo je najrealističnija, tzv. "Base Case" očekivana vrijednost.
- Minimum i Maksimum (Min: 206.561 EUR / Max: 715.697 EUR): Predstavljaju ekstremne scenarije – apsolutni najgori i najbolji mogući ishod zabilježen tokom 2000 iteracija. Raspon između ovih vrijednosti je relativno širok, što naglašava umjerenu osjetljivost izračuna na kombinovane promjene ulaznih varijabli.
- P5 i P95 (5. i 95. percentil): Ovi pokazatelji nam daju mnogo realističniju sliku rizika od apsolutnog minimuma i maksimuma, jer isključuju po 5% najekstremnijih (najrjeđih) slučajeva sa obje strane distribucije:
 - P10 (321.107): Sa 90% sigurnosti možemo reći da ishod neće biti lošiji (manji) od 321.107 EUR. Samo u 10% najnepovoljnijih scenarija rezultat pada ispod ove vrijednosti.
 - P95 (539.726): Sa 90% sigurnosti možemo reći da ishod neće biti bolji (veći) od 539.726 EUR.

Zaključak: Sa 80% pouzdanosti možemo tvrditi da će se konačni ishod kretati u rasponu između 321.100 EUR (P10) i 539.726 EUR (P90), s najrealističnijim (P50) očekivanim ishodom od 453.539 EUR. Sve vrijednosti su bez PDV-a.



9 REKONSILIJACIJA I ZAKLJUČAK

Iz prethodno sprovedene analize se zaključuje da su oba scenarija realistična i skoro podjednako isplativa. Metodologija koja je korišćena za izračun investicione vrijednosti zemljišta je rezidualna dinamička kalkulacija koja predstavlja složeni DNT model koji je osjetljiv na ulazne podatke, ali pažljivim odabirom ulaznih podataka, kao i analizom osjetljivosti kroz Monte Karlo simulaciju se dolazi do pouzdanih i relevantnih rezultata. Izlazne vrijednosti zemljišta predstavljaju relevantan input za potencijalne investitore u smislu praga vrijednosti zemljišta koja bi mogla biti plaćena da bi investicija bila isplativa se dolazi do pouzdanih i relevantnih rezultata. Izlazne vrijednosti zemljišta predstavljaju relevantan input za potencijalne investitore u smislu praga vrijednosti zemljišta koja bi mogla biti plaćena da bi investicija bila isplativa.

Zaključak predmetne analize nije jednoznačna vrijednost zemljišta, već raspon vrijednosti koji se smatra kao najvjerovatniji ishod pretpostavki koje su u kalkulaciji uzete u obzir. U trenutnoj ekonomskoj situaciji i srednjeročnim predviđanjima, smatra se da je najvjerovatniji scenario rast cijena gradnje koji će ispratiti i cijene nekretnina (do 5%), pa se smatra da je raspon vrijednosti zemljišta od **385.500-521.570 EUR** tržišno i investiciono najrealniji. Takođe, na osnovu sprovedene MK analize osjetljivosti, sa 80% pouzdanosti možemo tvrditi da će se konačni ishod kretati u rasponu između **321.100 EUR (P10)** i **539.726 EUR (P90)**, s najrealističnijim (P50) očekivanim ishodom od **453.539 EUR**. Sve vrijednosti su iskazane bez PDV-a.

10 PRILOZI

10.1 FOTO DOKUMENTACIJA





10.2 KOPIJA PLANA

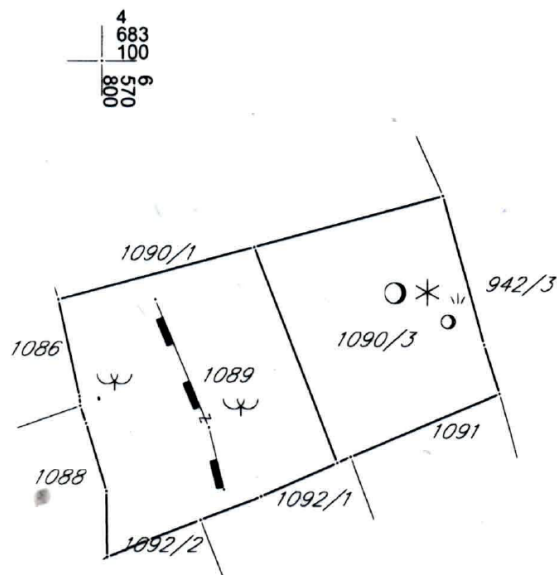
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1209
Datum: 17.02.2026.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcele: 1089, 1090/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

10.3 LIST NEPOKRETNOSTI



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-2844/2026

Datum: 12.02.2026

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA-SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, 06-332/26-87/2, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3197 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1089			8 8	14/08/2017	PODKOŠLJUN	Voćnjak 2. klase ZAKLJUČAK O PREDAJI		1100	36.63
1090	3		8 8	14/08/2017	PODKOŠLJUN	Sume 3. klase ZAKLJUČAK O PREDAJI		825	0.66
								1925	37.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002096099	PRVA BANKA CG AD-OSNOVANA 1901.G.AD BUL. SV. PETRA CETINJSKOG BR. 141, PODGORICA PODGORICA	Svojina	1/1

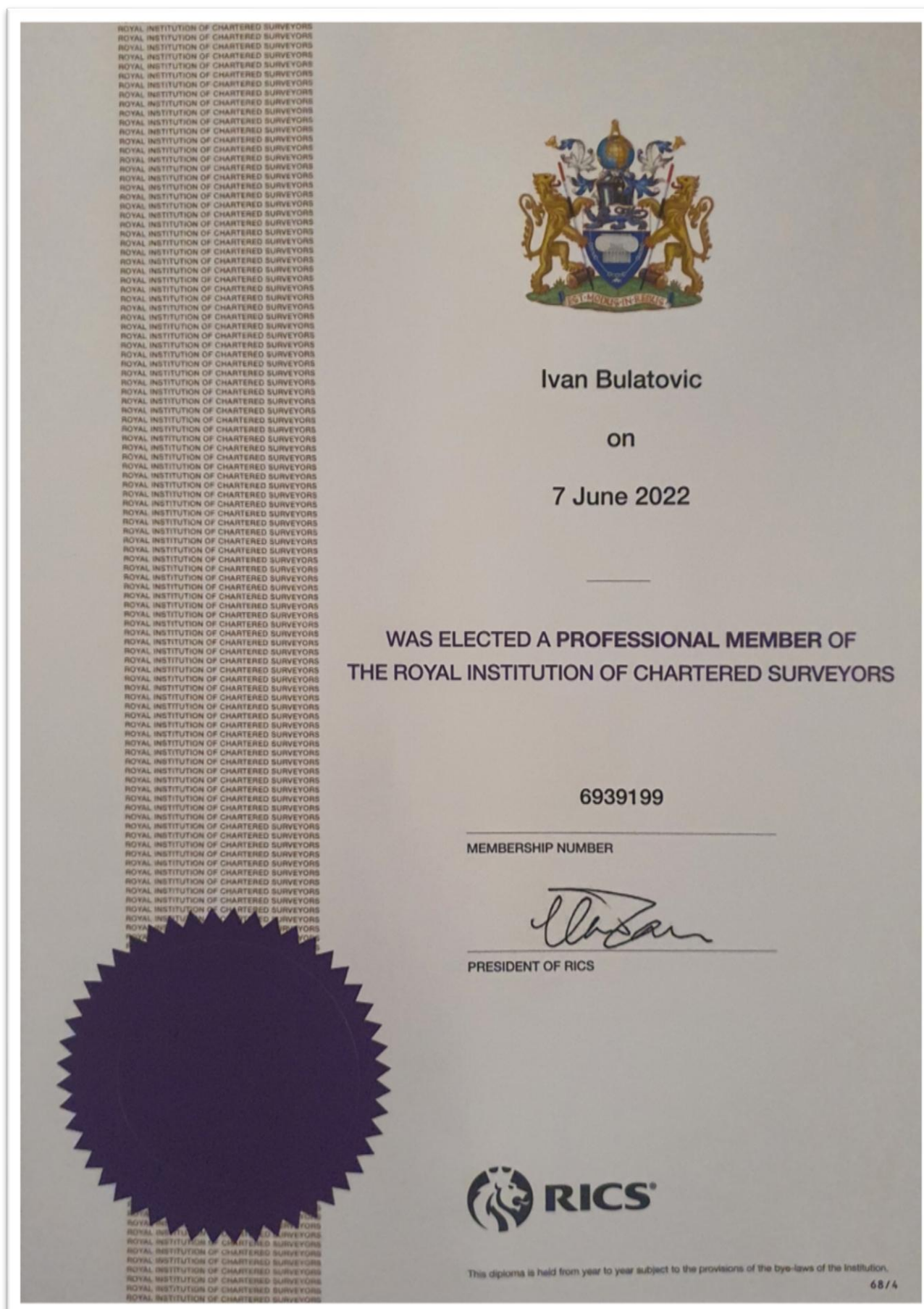
Ne postoje tereti i ograničenja.

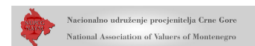
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

10.4 SERTIFIKAT OVLAŠĆENOG PROCJENJIVAČA





CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF MONTENEGRO (NAVIM)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ivan Bulatovic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-ME/NAVIM/2023/1
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Milan Mirković
President
NAVIM

. National Association of Valuers of Montenegro (NAVIM) . Studentska lamela 11 . ME-81000 Podgorica . Montenegro .

11 IZJAVA PROCJENITELJA O OGRANIČENJU OD ODGOVORNOSTI

1. Izvještaj je urađen za interne potrebe naručioca, te nije dozvoljeno korišćenje istog u druge svrhe, kako od strane naručioca, tako i od strane trećih lica.
2. Izvještaj je sačinjen na zahtjev i za potrebe pravnog lica PRVA BANKA CRNE GORE AD PODGORICA, te nije dozvoljeno korišćenje izvještaja niti njegovih djelova od strane trećih lica bez saglasnosti odgovornog procjenitelja.
3. Izvještaj je urađen pod pretpostavkom da je dokumentacija, dostavljena od strane naručioca procjene, kompletna i da sadrži istinite podatke o površinama.
4. Procjenitelj ne preuzima odgovornost za okolnosti koje su nastale nakon dostavljanja relevantne dokumentacije tj. nakon datuma izrade procjene.
5. Procjenitelj po svojoj profesionalnoj edukaciji nije pravnik, te stoga može samo da konstatuje pravne rizike. Procjenitelj ne preuzima odgovornost da se njegovo mišljenje interpretira kao pravno mišljenje, tako da bilo kakvi problemi pravne prirode nisu uzeti u obzir prilikom procjene.
6. Procjenitelj nije kvalifikovan da daje komentare i procjene vezano za zaštitu čovjekove okoline, te se smatra da zemljište na kome se objekat nalazi nema kontaminacione probleme, niti da materijal od koga je objekat napravljen sadrži toksične elemente.
7. Procjenitelj je svoju analizu bazirao na dostavljenoj dokumentaciji, analizi UT uslova i Idejnom rješenju koje je ugradilo stručno lice. Procjenitelj ne preuzima na sebe odgovornost eventualne neusklađenosti Idejnog rješenja sa izdatim UT uslovima ili urbanističkim planom.
8. Ne preuzima se odgovornost za makro-ekonomske rizike koji mogu biti uzrokovani političkom, socijalnom ili ekonomskom nestabilnošću.
9. Pretpostavlja se da:
 - a) postoji punovažnost svih potpisa i pečata
 - b) su odgovarajuća ovlašćena lica potpisala dokumentaciju
 - c) postoji tačnost svih podataka u dokumentima
 - d) postoji autentičnost i potpunost dokumenata na osnovu kojih su načinjene kopije
 - e) ni jedan od dokumenata nije izmijenjen ili učinjem nevažećim drugim dokumentima, ugovorima ili sporazumima