



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
SEKTOR ZA USLUGE I REGISTRACIJU
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 0804750 / 003

U Podgorici, dana 27.02.2023.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2" PODGORICA, broj 368733 podnijetoj dana 21.02.2023. u 11:17:26, preko

Ime i prezime: VESNA BOGDANOVIĆ

JMBG i

Adresa

donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena podataka za privredni subjekat DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2" PODGORICA - registarski broj **5 - 0804750**, PIB **03154424**, i to:

Statut:

Briše se: Statut od 29.06.2017.

Registruje se - upisuje se: Statut od 13.10.2022.

Kontakt:

Registruje se - upisuje se: Telefon: +38267259830

E-mail: dragutin.grgur@gmail.com

Povećanje kapitala:

Registruje se - upisuje se: Upisani kapital prije promjene: 2.340.586,56 Euro (Novčani 0,00 Euro, Nenovčani 2.340.586,56 Euro)

Povećanje: Novčani 0,00 Euro, Nenovčani 1.867.062,00 Euro

Ukupni kapital nakon povećanja: 4.207.648,56 Euro (Novčani 0,00 Euro, Nenovčani 4.207.648,56 Euro)

Obrazloženje

Podnosilac je dana 21.02.2023 u 11:17:26 podnio prijavu za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2.

Preuzela: Maja Bubanja 1/2
01.03.2023. godine

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljjanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik I

Dijana Filipović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60-Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.

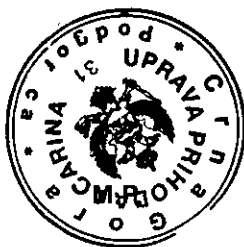


CRNA GORA

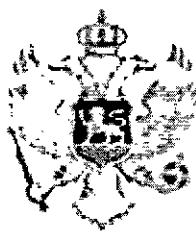
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 27.2.2023

**OGLAS
ZA OBJAVLJIVANJE U SLUŽBENOM LISTU CRNE GORE**

Dana 27.02.2023, pod registarskim brojem 5-0804750/003 CRPS u Podgorici upisao je sljedeće podatke: Promjenu podatka društva DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2" PODGORICA. Odlukom i Statutom od 13.10.2022.godine vrši se povećanje nenovčanog kapitala za iznos od 1.867.062,00 eura.. Dokumenta koja sadrže navedene podatke nalaze se u CRPS-u.




Načelnica
Sanja Bojanić



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0804750 / 002

PIB: 03154424

Datum registracije: 18.09.2017.

Datum promjene podataka: 25.09.2018.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2" PODGORICA

Broj važeće registracije: /002

Zabilježba: (Na osnovu odredbi čl.174 Zakona o privrednim društvima, evidentira se ostavka izvršnog direktora, podnešena od strane Dragutina Grgura dana 26.01.2023. godine)

Skraćeni naziv:

FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2

Telefon:

eMail:

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 29.06.2017.

Datum donošenja Statuta: 29.06.2017. Datum promjene Statuta:

Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 141 PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 141 PODGORICA

Adresa sjedišta: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 141 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 6810 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 2.340.586,56Euro (Novčani 0,00Euro, nenovčani 2.340.586,56Euro)

OSNIVAČI:

PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE
02096099

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA

LICA U DRUŠTVU:

DRAGUTIN GRGUR [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 21.02.2023 godine u 11:10h

MP

Načelnica

Sanja Bojanić

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 4 - 0000732 / 073

PIB: 02096099

Datum registracije: 07.08.2002.

Datum promjene podataka: 15.07.2022.

PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE

Broj važeće registracije: /073

Skraćeni naziv: PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO
PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE

Telefon: +38220409149

eMail: info@prvabankacg.com

Web adresa: www.prvabankacg.com

Datum zaključivanja ugovora: 30.10.2001.

Datum donošenja Statuta: 11.04.2002. **Datum promjene Statuta:** 30.09.2021.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA

Adresa sjedišta: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 6419 Ostalo monetarno posredovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Mješoviti

Upisani kapital: 55.427.736,98Euro (Novčani 55.427.736,98Euro, nenovčani 0,00Euro)

Stari registarski broj: 4-0000732/001

LICA U DRUŠTVU:

JAMES THORNLEY [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

STANISLAVA SUBOTIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Upravnog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

MR MILAN PEROVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Predsjednik Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

MR MILAN PEROVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

VELIZAR ČOLOVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

ZORAN PAŽIN [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

DRAGAN BOGOJEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

MR. NATAŠA MARTINović [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Upravnog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Predsjednik Upravnog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Upravnog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

VESNA BOGDANOVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Sekretar

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

DIJELOVI DRUŠTVA:

FILIJALA CETINJE

6419 Ostalo monetarno posredovanje

BAJOVA BB CETINJE CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA HERCEG NOVI

6419 Ostalo monetarno posredovanje

TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA BB HERCEG NOVI CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA PODGORICA

6419 Ostalo monetarno posredovanje

CETINJSKI PUT B.B. PODGORICA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA DANILOVGRAD

6419 Ostalo monetarno posredovanje

BAJA SEKULIĆA BR. 11 DANILOVGRAD CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA BERANE

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. MOJSIJA ZEČEVIĆA BB BERANE CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA KOTOR

6419 Ostalo monetarno posredovanje

TRG OD ORUŽJA - STARI GRAD KOTOR CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA PLJEVLJA

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. VUKA KNEŽEVIĆA BB PLJEVLJA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA NIKŠIĆ

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. RADOJA DAKIĆA BR.2 NIKŠIĆ CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA ULCINJ

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. 26. NOVEMBRA BR. 26 ULCINJ CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA BIJELO POLJE

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. MUHA DIZDAREVIĆA B.B. BIJELO POLJE CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
Adre [REDACTED]

FILIJALA TIVAT

6419 Ostalo monetarno posredovanje

OBALA PINE B.B. TIVAT CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA BAR

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. MARŠALA TITA 42 BAR CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA BUDVA

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. MARŠALA TITA BR. 5 BUDVA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

FILIJALA ROŽAJE

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. MARŠALA TITA B.B. ROŽAJE CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]
[REDACTED]

REVIZORI:

DRUŠTVO ZA REVIZIJU BDO D.O.O. PODGORICA 02828235

Adresa: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 149 PODGORICA

Izdato: 21.02.2023 godine u 11:12h

MP

Načelnica

Sanja Bojanić

CRNA GORA

UPRAVA PRIHODA I CARINA

CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj predmeta: 368733

POTVRDA O PREDATIM DOKUMENTIMA

Potvrđuje se da je VESNA BOGDANOVIĆ dostavio-la dokument za Promjena društva sa ograničenom odgovornošću – DOO - FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2 - DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU iz PODGORICA, registarski broj: 50804750 sa sljedećim prilogima:

Odluka o izmjeni

Izvod iz Zapisnika

Statut društva

Odluka o povećanju kapitala

Izveštaj ovlašćenog procjenitelja

Izjava ovlašćenog procjenitelja

Obrazac

Dokaz o uplaćenju naknadi za objavljivanje podataka u "Službenom listu Crne Gore"

Dokaz o uplaćenju naknadi za upis u CRPS

Odluka o izmjeni Statuta



Datum prijema dokumentacije: 21.2.2023. god.

Podnosilac prijave

Vesna Bogdanović

Dokument primio/la

K. Kasalica

Katarina Kasalica, Samostalna referentkinja

M.P.

Uputstvo za praćenje prijave: Prijava se može pratiti putem sajta www.crps.me odabirom stavke menija PRETRAGA REGISTRA, zatim PRETRAGA PREDMETA. U ponuđena polja unijeti broj predmeta i datum prijema dokumentacije i kliknuti dugme TRAŽI. Ukoliko je prikazan status **OBRAĐEN** rješenje se može preuzeti. Broj kontakt telefona CRPS-a: +38220230858.

CRPS

Jedinstvena prijava za registraciju privrednih subjekata i ostalih oblika obavljanja privredne djelatnosti

1. PODNOSILAC PRIJAVE¹													
Prijavu podnosi:		1.1. Zastupnik		1.2. Punomoćnik		1.3. Prokurista							
1.1.1. JMB ² /ID lica				1.1.2. Država									
1.1.3. IME		Vesna		1.1.4. PREZIME		Bogdanović							
1.1.5. Ulica i broj				1.1.6. Mjesto									
1.1.7. Opština				1.1.8. Država									
1.1.9. Telefon				1.1.10. e-mail:									
2. VRSTA REGISTRACIJE u CRPS													
2.1. Osnivanje		☒ 2.2. Promjena		2.3. Brisanje		2.4. Rezervacija naziva							
3. REGISTRACIJA U DRUGIM REGISTRIMA													
☒ 3.1. Registar poreskih obveznika													
☒ 3.2. Registar obveznika na dodatnu vrijednost				3.3. Carinski registar									
3.4. Registar uprave za inspekcijske poslove (tržišna inspekcija)				3.5. Opštinski organ uprave nadležan za poslove privrede									
3.6. Registar stanovnika													
4. OSNOVNI PODACI O SUBJEKTU KOJI JE PREDMET REGISTRACIJE													
Oblik organizovanja													
☒	DOO		PREDUZETNIK		AD		KD		DIO STRANOG DRUŠTVA		USTANOVA		OD
	NVO		ZADRUGA		KOOPERATIVA				INVESTICIONI FOND		PODRUŽNICA		OSTALO
4.1. Puni naziv društva			Društvo sa ograničenom odgovornošću FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2 Podgorica										
4.2. Skraćeni naziv			FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2 DOO										
4.3. PIB:			03154424			4.4. Registarski broj:			5-0804750				
4.5. Alternativni naziv / trgovački naziv ³ / naziv podružnice			/										
4.6. Novi naziv društva:			/										
4.7. Broj Rješenja CRPS-a za rezervisani naziv			/										
4.5. ADRESA UPRAVE – SJEDIŠTA DRUŠTVA													
4.5.1. Ulica i broj:			Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141.										
4.5.2. Mjesto:			Podgorica			4.5.3. Opština:			Podgorica				
4.5.4. Država:			Crna Gora										
4.6. ADRESA ZA PRIJEM SLUŽBENE POŠTE													
4.6.1. Ulica i broj:			Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141.										
4.6.2. Mjesto:			Podgorica			4.6.3. Opština:			Podgorica				
4.6.4. Država:			Crna Gora										
4.7. ADRESA GLAVNOG MJESTA POSLOVANJA													
4.7.1. Ulica i broj:			Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141.										
4.7.2. Mjesto:			Podgorica			4.7.3. Opština:			Podgorica				
4.7.4. Država:			Crna Gora										

¹Obavezno za sveo blike privrednih subjekata²Za strano fizičko lice unijeti broj pasoša ili drugog identifikacionog dokumenta i državu izdavanja³Obavezno za preduzetnike/diostranog društva

4.8. KONTAKTI:

4.8.1. telefon/fax: 067 259 830

4.8.2. E-mail adresa: dragutin.grgur@gmail.com 4.8.3. web adresa:

4.9. PRETEŽNA DJELATNOST⁴

6 8 . 1 0 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina

4.9.1. Nova pretežna djelatnost⁵:

/

5. REGISTRACIJA OSNIVANJA/PROMJENE - PRIVREDNI SUBJEKT⁶**NASTANAK**

Osnivanje	Spajanje
Podjela	Na drugi način
5.1. Ruk na koji se društvo osniva (upisati broj mjeseci)	
5.2. Datum donošenja statuta	13.10.2022.godine
5.3. Datum zaključenja Ugovora ili odluke o osnivanju	
5.4. Ukoliko je subjekt prethodno registrovan/licenciran kod druge državne institucije navesti kod koje	
5.5. Broj Rješenja pod kojim je registrovan	Datum Rješenja

6. OBLIK SVOJINE

x	Privatna	Zadružna
	Dva ili više oblika svojine	Državna

7. SPOLINO-TRGOVINSKI PROMET:

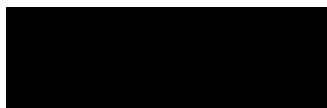
	Da	Ne
--	----	----

8. KAPITAL**8.1. Porijeklo kapitala**

X	Domaći	Strani	Mješoviti
---	--------	--------	-----------

8.2. Podaci o osnovnom kapitalu

8.2.1. Osnivački kapital		X	8.2.2. Povećanje		8.2.3. Smanjenje	
Osnovni kapital	Početni osnivački kapital		Iznos promjene kapitala		Kapital nakon promjene	
Ukupno (novčani + nenovčani)	2.340.586,56 eura	€	1.867.062,00 eura	€	4.207.648,56 eura	€
novčani – iznos	/	€	/	€	/	€
nenovčani – iznos	2.340.586,56 eura	€	1.867.062,00 eura	€	4.207.648,56 eura	€

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujem da su podaci navedeni u prijavi tačni i potpuni.

Datum: 21.02.2023.godine

Vesna Bopdanović
Potpis podnosioca prijave

⁴Sifrarnik djelatnosti dostupan na šalteru CRPS-a⁵ Popunja se ukoliko se mijenja pretežna djelatnost⁶Popunjavaju osnivači akcionarskog, ortačkog, komanditnog društva, društva sa ograničenom odgovornošću, nevladinih organizacija, ustanovi i zadruga

9. LICE U DRUŠTVU		Imenovanje		Promjena		Prestanak	
9.1. MB / JMB:				*za strano fizičko lice unijeti broj pasoša *za strano pravno lice unijeti broj registracije u matičnom registru * ID lica			
9.2 NAZIV/ IME				PREZIME			
9.3 Pol		☐ Muški ☐ Ženski		9.4. Datum rođenja			
9.5. ADRESA							
9.5.1. Ulica i broj				*Državljanstvo		(samo za strane državljane)	
9.5.2. Opština				Mjesto:			
9.5.3 Država				*Zanimanje		(za članove upravnog odbora,,odbora direktora i nadzrn.odбора)	

10. ULOGA: (odabrati jednu od ponuđenih)			
☐	Osnivač	☐	Izvršni direktor
☐	Član DOO	☐	Direktor
☐	Ortak	☐	Predsjednik organa upravljanja
☐	Komanditor	☐	Član nadzornog odbora
☐	Komplementar	☐	Član odbora direktora
☐	Zadrukar	☐	Član upravnog odbora
☐	Preduzetnik	☐	Član odbora za reviziju
☐	Poslovođa	☐	Sekretar društva
☐	Prokurista	☐	Ovlašćeni zastupnik
☐	Revizor	☐	Lice koje predstavlja podružnicu
☐	Likvidator	☐	Lice koje odgovara
☐	Drugo (*upisati ako je drugačije od ponuđenog)		

10.1. UDIO							
(*Popuniti ukoliko je odabrana uloga osnivač, člana, ortaka)						%	
10.2. Ovlašćenja u prometu		☐ Neograničena		☐ Ograničena			
						*Unijeti opis ograničenja	
10.3. Ovlašćen da djeluje		☒ x		☐ Pojedinačno		☐ Kolektivno	
						Članovima organa upravljanja	
						Sekretarom društva	
						Direktorom društva	
						**Upisati ako je drugačije od ponuđenog	

		Saglasnost sa imenovanjem	

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujem da su podaci navedeni u prijavi tačni i potpuni.		Datum: 21.02.2023.godine	<i>Vesna Bopdenić</i> Potpis podnosioca prijave
---	--	--	--

11. NAZIV ORGANA UPRAVLJANJA			
x	Izvršni direktor		Nadzorni odbor
	Upravni odbor		Skupština akcionara / Skupština društva
	Odbor direktora		Drugo (upisati) Osnivač (jednočlano društvo)
11.1 Broj Rješenja Komisije za tržište kapitala kojim se potvrđuje uspješnost postupka javne emisije akcija kod sukcesivnog osnivanja AD			
11.2 Broj Rješenja Komisije za tržište kapitala o evidentiranju osnivačkih akcija u slučaju simultanog osnivanja AD			

12 MATIČNO DRUŠTVO (*obavezno za dio stranog društva)	
12.1 Oblik organizovanja:	
12.2 Registarski broj:	
12.3 Matični broj:	
12.4 Naziv matičnog društva:	
12.5 Država matičnog društva:	
12.6 Mjesto matičnog društva:	
12.7 Datum donošenja statuta:	
12.8 Datum zaključenja / donošenja ugovora ili odluke o osnivanju:	

13 DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE FONDOM (*obavezno za investicioni fond)	
MB društva:	
Naziv društva:	

14 FINANSIJSKA DOKUMENTA			
	Bilans uspjeha		Bilans stanja
	Druga vrsta finansijskog iskaza (upisati)		
	Godina dokumenta		
	Drugo		

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujem da su podaci navedeni u prijavi tačni i potpuni.



Datum: 21.02.2023.godine

Venera Boplenić
Potpis podnosioca prijave

15. Podaci o vlasništvu nad akcijama i udjelima u drugim društvima registrovanim u Crnoj Gori

15.1. Da li lice ima učešće preko 30% u kapitalu privrednog društva nad kojim je otvoren stečaj ili postupak likvidacije, koje ne izmiruje poreske obaveze, odnosno čiji su računi blokirani u postupku prinudne naplate?

☐

DA

☐

NE

15.1.1 . Koje je to društvo/društva (upisati naziv i PIB)

15.2. Da li lice ima učešće preko 30% nad akcijama u akcionarskim društvima registrovanim na teritoriji Crne Gore?

☐

DA

☐

NE

15.2.1. Koje je to društvo/društva (upisati naziv i PIB)

potpis

16. PRESTANAK PRIVREDNOG SUBJEKTA

Način prestanka

Likvidacija

Brisanje

16.1. LIKVIDACIJA⁷**16.1.1 Vrsta likvidacije**

Dobrovoljna likvidacija

Dobrovoljna likvidacija po skraćenom postupku

16.1.2. Sa imovinom

DA

NE

16.1.3. Datum pokretanja postupka

16.1.4. Datum odluke

17. BRISANJE⁸**17.1.1. Razlog prestanka**

Spajanjem

Podjelom

Na sopstveni zahtjev

17.1.2. Datum prestanka / odluke

17.1.3. Naziv donosioca rješenja

17.1. 4. Broj rješenja

17.1.5. Datum rjesenja

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujem da su podaci navedeni u prijavi tačni i potpuni.

JMB/br.pasoša: _____

Datum: _____

Potpis podnosioca prijave⁷ Obavezno popuniti ako je vrsta prestanka likvidacija⁸ Obavezno popuniti ako je vrsta prestanka brisanje

NADZORNI ODBOR

Broj: 04/28832.9

Podgorica, 13.10.2022.

Na osnovu člana 38 Statuta Prve banke CG AD – osnovana 1901. godine, Podgorica („Prva banka“), registrovane kod CRPS Podgorica, sa reg.br. 4-0000732 i PIB 02096099, člana 24 stav 1 tačka a) Statuta *jednočlanog* Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica („Društvo“), registrovanog kod CRPS Podgorica, reg.br. 5-0804750, PIB 03154424, čiji je osnivač Prva banka, Nadzorni odbor Prve banke na 34. sjednici održanoj dana 13.10.2022. godine donosi

O D L U K U

**o izmjeni Statuta Društva sa ograničenom odgovornošću
First Real Estate Management 2 Podgorica**

1. *Usvaja se izmjena u članu 11 stav 1 Statuta Društva, tako da glasi:*
„Osnovni kapital Društva iznosi 4.207.648,56 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.“
2. Usvaja se Statut u prečišćenom tekstu, koji čini prilog ove odluke.
3. Ovlašćuje se Izvršni direktor First Real Estate Management 2 DOO, Podgorica za realizaciju ove Odluke.
4. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Prva banka, kao osnivač jednočlanog Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica odlukom Nadzornog odbora br. 04/17330.16 od 31.05.2022. godine, odlučila je da *poveća osnovni kapital* Društva unošenjem nenovčanog uloga – nepokretnosti čija procijenjena vrijednost iznosi 1.867.062,00 eura. Odluka o povećanju kapitala u formi notarskog zapisa urađena je od strane Notara Klikovac Radmile iz Podgorice oznake UZZ br. 681/2022 od 26.09.2022.godine.

S obzirom da se u Statutu Društva navodi osnovni kapital Društva, koji se uslijed donošenja odluke o povećanju kapitala mijenja, to je potrebno izvršiti i izmjenu u članu 11 Statuta Društva.

Kako prema članu 24 st.1 tač. a) Statuta jednočlanog društva First Real Estate Management 2, Podgorica, osnivač Društva odlučuje o izmjenama i dopunama Statuta Društva, to je Nadzorni odbor Prve banke, u ime osnivača, odlučio kao u tački 1 - 2 ove odluke.



**CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
PODGORICA**

Podgorica, 13.10.2022.god.
Broj: 04/28832

Izvod iz Zapisnika

XXXIV sjednice Nadzornog odbora Prve banke CG AD – osnovana 1901. godine, Podgorica održana dana 13.10.2022.godine, u Podgorici, Bulevar Svetog Petra cetinjskog 141. sa početkom u 13,00 časova

U radu sjednice učestvovali su: mr Milan Perović, predsjednik Nadzornog odbora; Zoran Pažin i Velizar Čolović, članovi Nadzornog odbora; Tarik Telačević, predsjednik Upravnog odbora; mr Nataša Martinović i Stanislava Subotić, članovi Upravnog odbora i Vesna Bogdanović, Sekretara Banke.

Članovi Nadzornog odbora James Thornley i Dragan Bogojević nijesu bili u mogućnosti da prisustvuju sjednici o čemu su blagovremeno obavijestili Sekretara Banke.

.....
Tačka 8.

Vesna Bogdanović je dala uvodno obrazloženje predloga odluke navodeći da je Banka kao osnivač jednočlanog Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 1, Podgorica odlukom Nadzornog odbora br. 04/17330.15 od 31.05.2022. godine, odlučila da *poveća osnovni kapital* Društva unošenjem nenovčanog uloga – nepokretnosti čija procijenjena vrijednost iznosi 1.610.451,85 eura. Odluka o povećanju kapitala u formi notarskog zapisa urađena je od strane Notara Ljubiše Markovića iz Nikšića oznake UZZ br. 1218/2022 od 29.09.2022.godine.

S obzirom da se u Statutu Društva navodi osnovni kapital Društva, to je potrebno izvršiti izmjenu u članu 11 Statuta Društva, koja se vrši nakon što je odluka o povećanju kapitala urađena u formi notarskog zapisa.

Nadzorni odbor je *većinom od tri glasa „za“* donio slijedeću:

O D L U K U
o izmjeni Statuta Društva sa ograničenom odgovornošću
First Real Estate Management 1 Podgorica

1. Usvaja se izmjena u članu 11 stav 1 Statuta Društva, tako da glasi:

„Osnovni kapital Društva iznosi 3.901.051,93 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.“

2. Usvaja se Statut u prečišćenom tekstu, koji čini prilog ove odluke.
3. Ovlašćuje se Izvršni direktor First Real Estate Management 1 DOO, Podgorica za realizaciju ove Odluke.
4. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

(Prilog: Predlozi odluke, Statut Frem 1)

Tačka 9.

Vesna Bogdanović je dala uvodno obrazloženje predloga odluke navodeći da je Banka kao osnivač jednočlanog Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica odlukom Nadzornog odbora br. 04/17330.16 od 31.05.2022. godine, odlučila da *poveća osnovni kapital* Društva unošenjem nenovčanog uloga – nepokretnosti čija procijenjena vrijednost iznosi 1.867.062,00 eura. Odluka o povećanju kapitala u formi notarskog zapisa urađena je od strane Notara Klikovac Radmile iz Podgorice oznake UZZ br. 681/2022 od 26.09.2022.godine.

S obzirom da se u Statutu Društva navodi osnovni kapital Društva, to je potrebno izvršiti izmjenu u članu 11 Statuta Društva, koja se vrši nakon što je odluka o povećanju kapitala urađena u formi notarskog zapisa.

Nadzorni odbor je *većinom od tri glasa „za“* donio slijedeću:

O D L U K U

**o izmjeni Statuta Društva sa ograničenom odgovornošću
First Real Estate Management 2 Podgorica**

1. Usvaja se izmjena u članu 11 stav 1 Statuta Društva, tako da glasi:
„Osnovni kapital Društva iznosi 4.207.648,56 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.“
2. Usvaja se Statut u prečišćenom tekstu, koji čini prilog ove odluke.
3. Ovlašćuje se Izvršni direktor First Real Estate Management 2 DOO, Podgorica za realizaciju ove Odluke.
4. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

(Prilog: Predlozi odluke, Statut Frem 2)

Izvod iz zapisnika ovjerava:



S T A T U T

**DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2**

Podgorica, oktobar 2022.

Sadržaj

Uvodne odredbe.....	3
Oblik organizovanja Društva	3
Naziv Društva.....	3
Sjedište Društva	3
Djelatnost Društva.....	3
Odgovornost za obaveze Društva.....	4
Kapital Društva.....	5
Raspodjela dobiti.....	5
Povećanje osnovnog kapitala Društva.....	6
Pristupanje novih članova Društvu i prenos udjela	6
Zastupanje i predstavljanje Društva.....	6
Potpisivanje Društva	6
Organizacija Društva.....	7
Organi Društva	7
Odgovornost za obavljanje upravljačkih funkcija	9
Zabrana konkurencije.....	9
Poslovna tajna.....	10
Prelazne i završne odredbe	10

Na osnovu člana 298 st.1 ta.1) Zakona o privrednim društvima ("Službeni list CG", br. 65/20), Prva banka CG AD Podgorica – osnovana 1901.godine, sa sjedištem u Podgorici, na adresi Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141, kojoj je rad odobren rješenjem Centralne banke Crne Gore broj 36 od 25.03.2002.godine, sa poreskim identifikacionim brojem 02096099, registrovana pred Centralnim registrom Privrednog suda u Podgorici ("CRPS") pod brojem 4-0000732 (u daljem tekstu: "**Osnivač**"), dana 13.10.2022.godine u Podgorici usvojila je izmjene Statuta u *prečišćenom tekstu*, kako slijedi:

S T A T U T
DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2

Uvodne odredbe

Član 1.

Ovim Statutom ("Statut") se uređuju sva pitanja od značaja za postojanje, rad, organizaciju i poslovanje Društva, koja nisu posebno uređena odlukama, pravilnicima, upustvima i drugim opštim aktima Društva donijetim na osnovu važećih propisa i Statuta.

Oblik organizovanja Društva

Član 2.

- 1) Društvo je organizovano kao jednočlano društvo sa ograničenom odgovornošću.
- 2) Društvo je organizovano na neodređeno vrijeme sa ciljem upravljanja imovinom koju je Osnivač stekao u postupku naplate svojih potraživanja od trećih lica.

Naziv Društva

Član 3.

- 1) Društvo posluje pod poslovnim imenom (firmom): "Društvo sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2".
- 2) Društvo koristi skraćeno poslovno ime: " First Real Estate Management 2 " DOO

Sjedište Društva

Član 4.

Sjedište Društva i adresa za prijem pošte je u Podgorici, bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141.

Djelatnost Društva

Član 5.

- 1) Društvo je osnovano i registrovano radi obavljanja privrednih djelatnosti u cilju sticanja dobiti.
- 2) Osnovna djelatnost Društva je Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina (šifra djelatnosti: 6810).
- 3) Pored djelatnosti iz prethodnog stava, Društvo će obavljati i druge djelatnosti za koje je registrovano i za koje ispunjava uslove propisane važećim propisima.

Član 6.

Društvo se, radi ostvarivanja ciljeva zbog kojih je organizovano, registruje kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici za obavljanje sljedećih djelatnosti:

Šifra	Djelatnost
6810	Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
6820	Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
6831	Djelatnost agencija za nekretnine
6832	Upravljanje nekretninama uz naknadu

Član 7.

Pravne radnje organa Društva ili drugih lica ovlašćenih za zastupanje Društva obavezuju Društvo i u slučaju da te radnje ne predstavljaju registrovane djelatnosti Društva.

Član 8.

- 1) Društvo može promijeniti osnovnu ili dopunske djelatnosti u skladu sa odlukom Osnivača.
- 2) Društvo može vršiti kao spoljnotrgovinske sve poslove iz domena osnovne ili dopunskih djelatnosti.
- 3) U spoljnotrgovinskim poslovima Društvo zastupa i predstavlja Izvršni direktor.

Član 9.

- 1) Društvo u pravnom prometu može da zaključuje ugovore i vrši druge pravne poslove u okviru svoje pravne i poslovne sposobnosti.
- 2) U pravnom prometu Društvo istupa u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime i za tuđ račun i u tuđe ime i za tuđ račun.

Odgovornost za obaveze Društva

Član 10.

- 1) Društvo odgovara za preuzete obaveze cjelokupnom svojom imovinom.
- 2) Osnivač kao jedini vlasnik udjela u Društvu snosi rizik poslovanja Društva do visine svog osnivačkog uloga.

3) Osnivač odgovara za obaveze Društva u slučajevima i pod uslovima koji su propisani Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

4) Po osnovu vlasništva nad udjelom u Društvu, Osnivač ima imovinsko pravo da učestvuje u raspodjeli dobiti Društva i u raspodjeli imovine Društva za slučaj njegovog prestanka, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

Kapital Društva

Član 11.

1) Osnovni kapital Društva iznosi 4.207.648,56 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.

2) Osnovni kapital Društva se uvećava u skladu sa Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

3) Struktura i djelovi kapitala utvrđeni su međunarodnim računovodstvenim standardima koje objavljuje Međunarodni komitet za računovodstvene standarde (IASC).

Član 12.

1) Društvo ima fond obaveznih rezervi.

2) Fond obaveznih rezervi se koristi isključivo za pokrivanje eventualnog gubitka i iznosi najmanje 10% (deset procenata) vrijednosti osnovnog kapitala.

3) Društvo u fond obaveznih rezervi svake godine unosi najmanje 5% (pet procenata) ostvarene dobiti, sve dok rezerve ne dostignu iznos iz predhodnog stava.

Član 13.

Osnivač Društva može odlučiti i o formiranju posebnih (namjenskih) rezervi. Odlukom o formiranju posebnih rezervi Društva definiše se njihova namjena, iznos i način finansiranja.

Raspodjela dobiti

Član 14.

1) Kada na poslednji dan finansijske godine neto imovina Društva, prema godišnjem izvještaju, iznosi ili bi nakon raspodjele dobiti Osnivaču iznosila manje od vrijednosti kapitala Društva zajedno sa rezervama koje se ne mogu raspodjeljivati prema važećim propisima ili Statutu Društva, Društvo ne može vršiti raspodjelu dobiti Osnivaču, osim u slučaju kada je donijeta odluka o povraćaju uloženog kapitala.

2) Iznos namijenjen za raspodjelu ne može prelaziti iznos dobiti ostvaren na kraju posljednje finansijske godine, uvećan za prenijetu dobit iz prethodne godine i raspoloživi iznos rezervi, umanjen za gubitke koji su prenijeti iz prethodne godine i za iznose određene za rezerve, u skladu sa važećim propisima i Statutom Društva.

Povećanje osnovnog kapitala Društva

Član 15.

- 1) Osnivač Društva može, kada to ocijeni neophodnim ili cjelishodnim, donijeti odluku o povećanju osnovnog kapitala, po osnovu novih uloga ili po osnovu pristupanja novih članova.
- 2) U slučaju pristupanja novih članova, prava i obaveze novih članova urediti će se posebnim ugovorom, nakon čega će se pristupiti izmjeni Statuta.

Pristupanje novih članova Društvu i prenos udjela

Član 16.

- 1) Novi članovi pristupaju Društvu na osnovu odluke Osnivača i po ugovoru o pristupanju društvu, koji Osnivač zaključuje sa novim članovima.
- 2) Kada član Društva namjerava da prenese svoj udio ostali članovi, kao i samo Društvo, imaju pravo preče kupovine tog udjela.
- 3) Pravo preče kupovine se ostvaruje na način što se u roku od 30 (trideset) dana od dana kada je ponuda za prodaju udjela učinjena, članovi i samo Društvo mogu prihvatiti kupovine udjela – u protivnom, udio se može prenijeti trećem licu, pod uslovima koji ne mogu biti povoljniji od uslova ponuđenih članovima Društva ili samom Društvu.
- 4) Udio u Društvu se prenosi ugovorom u pisanom obliku.
- 5) Kada ne postoji sporazum o kupovini tog udjela između tog člana i ostalih članova Društva, udio se srazmjerno dijeli među članovima Društva prema njihovim dotadašnjim udjelima, pri čemu su članovi Društva dužni da izvrše isplatu vrijednosti udjela članu koji istupa iz Društva u roku ne dužem od 30 (trideset) dana.
- 6) U slučaju prenosa udjela, lice koje prenosi i lice koje prima udio biće neograničeno solidarno odgovorni Društvu za obaveze koje nosi članstvo u Društvu.

Zastupanje i predstavljanje Društva

Član 17.

- 1) Društvo, u unutrašnjem, spoljnotrgovinskom i pravnom prometu, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima, drugim važećim propisima i ovim Statutom, zastupa i predstavlja Izvršni direktor.
- 2) Izvršni direktor može, u okviru svojih ovlašćenja, u skladu sa ovim Statutom i važećim propisima, dati drugom licu punomoćje za zastupanje Društva, sa naznačenim ovlašćenjima punomoćnika.

Potpisivanje Društva

Član 18.

Društvo se potpisuje tako što Izvršni direktor Društva uz svoj potpis otiskuje pečat Društva. Ukoliko Društvo potpisuje punomoćnik, dužan je da uz potpis unese i taj podatak.

Član 19.

1) Pečat Društva je okruglog oblika i po obodu sadrži latinični tekst "Društvo sa ograničenom odgovornošću Podgorica", dok je u sredini pečata upisano " First Real Estate Management 2 ".

Član 20.

Poslovna akta Društva namijenjena tećim licima (memorandum, faktura, porudžbenica, ponuda i sl.), pored firme i sjedišta Društva sadrži i podatke o broju registarskog upisa, broj računa kod poslovnih banaka, matični broj (PIB), PDV broj i važnije kontakt informacije.

Organizacija Društva

Član 21.

- 1) Organizacija Društva se bliže uređuje posebnim opštim aktom koji donosi Osnivač.
- 2) Radi ostvarivanja poslovnih i razvojnih ciljeva, Društvo može osnovati predstavništva, poslovne jedinice i druge oblike organizovanja djelova Društva u zemlji ili inostranstvu ("Poslovne jedinice"), bez svojstva pravnog lica.
- 3) Poslovne jedinice koje posluju po propisima koji nijesu propisi Crne Gore mogu otvarati račune kod poslovnih banaka u mjestu sjedišta Poslovne jedinice u zemlji ili inostranstvu, pri čemu za obaveze stvorene od strane Poslovne jedinice odgovara Društvo cjelokupnom svojom imovinom.

Organi Društva

Član 22.

Organi Društva su Osnivač i Izvršni direktor.

Član 23.

- 1) Osnivač jednočlanog Društva ima sva ovlašćenja skupštine Društva.
- 2) Odluke koje donosi Osnivač, kao i ugovori između Osnivača i Društva unose se u knjige Društva, osim ugovora zaključenih u okviru tekućeg poslovanja koje se redovno obavlja.

Član 24.

- 1) Osnivač Društva je organ upravljanja Društvom koji:
 - a) donosi i vrši izmjene Statuta Društva;
 - b) odlučuje o promjeni poslovnog imena i sjedišta Društva;
 - c) odlučuje o promjeni djelatnosti Društva;
 - d) postavlja i razrješava Izvršnog direktora Društva i druge zaposlene sa posebnim ovlašćenjima i odgovornostima;
 - e) daje uputstva i smjernice za rad Izvršnom direktoru;
 - f) na predlog Izvršnog direktora, postavlja i razrješava članove poslovodstva Društva;
 - g) donosi biznis planove i investicione projekte Društva;

- h) odlučuje o povećanju i smanjenju osnovnog kapitala Društva;
- i) odlučuje o distribuciji ili reinvestiranju dobiti Društva;
- j) odlučuje o zaduženju Društva kod poslovnih banaka i drugih finansijskih organizacija i institucija u zemlji i/ili inostranstvu;
- k) odlučuje o raspolaganju ili zalaganju stalne i obrtno imovine Društva, bez obzira na vrijednost;
- l) odlučuje o raspolaganju novčanim sredstvima Društva u iznosu većem od EUR 10 hiljada;
- m) osniva privredna društva sa Društvom kao osnivačem;
- n) osniva Poslovne jedinice Društva;
- o) odlučuje o restrukturiranju Društva;
- p) odlučuje o pristupanju trećih lica Društvu ili prenosu udjela;
- q) imenuje lica koja vrše internu kontrolu i internu reviziju u Društvu;
- r) imenuje eksternog revizora Društva;
- s) odlučuje o prestanku rada Društva;
- t) donosi pravila o upotrebi pečata i odluku kojom se utvrđuje izgled logotipa Društva;
- u) definiše smjernice za marketingško prezentovanje aktivnosti Društva;
- v) odlučuje o stipendiranju, sponzorstvu i drugim vidovima pomoći trećim licima;
- w) vrši druge poslove određene Zakonom o privrednim društvima, važećim propisima i Statutom Društva.

2) Svoja prava Osnivač može, u cjelosti ili djelimično, prenijeti na drugo lice, uz pismeno obavještanje Izvršnog direktora.

Član 25.

- 1) Izvršni direktor je izvršni i poslovodni organ Društva.
- 2) Izvršnog direktora postavlja i razrješava Osnivač, koji po potrebi propisuje bliže uslove za njegovo postavljanje.
- 3) Izvršni direktor se imenuje na mandatni period of dvije godine, s tim što isto lice može biti imenovano više puta.
- 4) Izvršni direktor ima sledeća ovlašćenja i obaveze:
 - a) zastupa i predstavlja Društvo u unutrašnjem, spoljnotrgovinskom i pravnom prometu;
 - b) odgovora za zakonitost rada Društva;
 - c) organizuje i rukovodi procesom rada i poslovanjem Društva;
 - d) upotrebljava pečat, štambilj i memorandum Društva;
 - e) izvršava biznis planove i investicione projekte u Društvu;
 - f) odlučuje o zapošljavanju i raspoređivanju zaposlenih;
 - g) odlučuje o disciplinskoj odgovorosti zaposlenih;
 - h) predlaže i sprovodi mjere zaštite na radu;
 - i) predlaže osnivanje Poslovnih jedinica Društva;

- j) stara se o urednoj i blagovremenoj izradi periodičnih finansijskih izvještaja i donosi godišnje finansijske izvještaje Društva;
- k) potpisuje finansijska dokumenta;
- l) odlučuje o raspolaganju novčanim sredstvima Društva u iznosu do EUR 10 hiljada;
- m) izvještava Osnivača o poslovanju Društva;
- n) predstavlja Društvo u medijima;
- o) zaključuje ugovore i druge pravne poslove, na osnovu Odluke Osnivača;
- p) vrši druge poslove koji spadaju u domen rukovođenja Društva, a koji su predviđeni Zakonom o privrednim društvima, važećim propisima i Statutom Društva.

5) Za Izvršnog direktora može biti imenovano lice koje ima visoku stručnu spremu i koje je u svom radu pokazalo stručne, radne i organizacione sposobnosti neophodne za poslovođenje.

Odgovornost za obavljanje upravljačkih funkcija

Član 26.

Osnivač i Izvršni direktor za obaveze Društva odgovaraju cjelokupnom svojom imovinom u sledećim slučajevima:

- a) ako su Društvo zloupotijebili da bi postigli cilj koji je za njih zabranjen;
- b) ako su Društvo zloupotrijebili da bi oštetili svoje povjerioce;
- c) ako su suprotno važećim propisima postupali sa imovinom Društva;
- d) ako su smanjili imovinu Društva u svoju korist ili u korist drugog lica, a znali su ili su morali znati da Društvo neće biti u stanju da izmiri svoje obaveze prema trećim licima;
- e) u drugim slučajevima utvrđenim Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

Član 27.

Osnivač i Izvršni direktor Društva odgovaraju solidarno za štetu koju svojom odlukom prouzrokuju Društvu i povjericima ako je ta odluka donesena grubom nepažnjom ili umišljajno.

Član 28.

1) Izvršni direktor je odgovoran za zakonitost rada Društva Osnivaču, naročito ukoliko je do štete došlo očiglednim kršenjem važećih propisa, povredom odredbi ovog Statuta i usled propusta načinjenih u vršenju poslovodne funkcije.

2) Društvo je kazneno odgovorno u skladu sa važećim propisima.

Zabrana konkurencije

Član 29.

1) Izvršni direktor i zaposleni u Društvu ne mogu bez pisane saglasnosti Osnivača imati isto svojstvo, kao ni svojstvo akcionara odnosno vlasnika, u bilo kom drugom privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu iste ili srodne djelatnosti ili djelatnosti koja bi mogla biti konkurentna Društvu, niti mogu biti preduzetnici koji obavljaju takvu djelatnost.

2) Zabrana iz prethodnog stava za Izvršnog direktora traje i nakon gubitka tog svojstva, za period od 1 (jedne) godine.

Član 30.

Ukoliko Izvršni direktor ili zaposleni Društva prekrši zabranu konkurencije Društvo može:

- a) izreći prestanak radnog ili drugog ugovornog odnosa;
- b) zahtijevati naknadu štete.

Poslovna tajna

Član 31.

1) Svi zaposleni u Društvu, prije svega Izvršni direktor i zaposleni sa posebnim ovlašćenjima i odgovornostima, dužni su da čuvaju poslovnu tajnu.

2) Svaka povreda dužnosti čuvanja poslovne tajne predstavlja težu povredu radne obaveze za koju se izriče mjera prestanka radnog odnosa, eventualno pokreće krivični postupak i postupak za nadoknadu štete koja nastane njenim odavanjem.

Član 32.

1) Poslovnom tajnom smatraju se sljedeći podaci i isprave:

- a) razvojni, godišnji i operativni planovi Društva;
- b) podaci o poslovanju Društva, izuzimajući podatke koji se dostavljaju nadležnim državnim organima;
- c) analize cijena rada i usluga Društva;
- d) ugovori o zaključenim poslovima;
- e) podaci o stanju sredstava na računima i finansijskim zaduženjima Društva;
- f) poslovna dokumentacija Osnivača;
- g) drugi podaci i isprave koje Osnivač i Izvršni direktor Društva proglase poslovnom tajnom.

2) Dužnost čuvanja poslovne tajne ne prestaje tokom perioda od 1 (jedne) godine od dana prestanka radog odnosa.

Prelazne i završne odredbe

Član 33.

Pitanja od značaja za rad i poslovanje Društva i uređivanje međusobnih odnosa, prava, obaveza i odgovornosti, a koja nijesu uređena ovim Statutom, urediće se odlukama Osnivača, pravilnicima i drugim opštim aktima Društva, u skladu sa odredbama Statuta i važećim propisima.

Član 34.

Za tumačenje, izmjenu i dopunu ovog Statuta ovlašćen je Osnivač Društva.

Član 35.

Statut stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja, a primjenjuje se danom upisa u CRPS.

Član 36.

Stupanjem na snagu ovog Statuta prestaje da važi Statut Društva od 29.06.2017.godine.

Broj: 04/28832.9.1

Podgorica, 13.10.2022.godine

Osnivač,



Prva banka CG AD Podgorica – osnovana 1901.

Predsjednik Nadzornog odbora,

Mr Milan Perović

**CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
PODGORICA**

Podgorica, 31.05.2022.god.

Broj: 04/17330

Izvod iz Zapisnika

**XIX sjednice Nadzornog odbora Prve banke CG AD – osnovana 1901. godine, Podgorica održane
dana 31.05.2022.godine, u Podgorici, Bulevar Svetog Petra
cetinjskog 141. sa početkom u 14,00 časova**

U radu sjednice učestvovali su: mr Milan Perović, predsjednik Nadzornog odbora; James Thornley (putem Teams-a), Zoran Pažin, Dragan Bogojević i Velizar Čolović, članovi Nadzornog odbora; Tarik Telačević, predsjednik Upravnog odbora; mr Nataša Martinović i Stanislava Subotić, članovi Upravnog odbora i Vesna Bogdanović, Sekretara Banke.

.....
Tačka 14.

Tarik Telačević je dao uvodno izlaganje u vezi povećanja osnovnog kapital Društva sa ograničenom odgovornošću First Assets Management, Podgorica unošenjem *novčanog uloga u iznosu od 66.422,83 eura*, čime Banka, kao osnivač društva, *obezbjeduje društvu sredstva* za izradu tehničke dokumentacije – izradi idejnog rješenja za izgradnju komercijalnog objekta – ugostiteljstvo i turizam na urbanističkoj parceli br.7 u zahvatu DUP-a Petrovac, u skladu sa *Ugovorom o izradi tehničke dokumentacije od 18.04.2022. godine*.

Nadzorni odbor je *jednoglasno* donio slijedeću:

O D L U K U

**o povećanju osnovnog kapitala Društva sa ograničenom odgovornošću
First Assets Management Podgorica**

1. Osnovni kapital Društva sa ograničenom odgovornošću First Assets Management, Podgorica u novčanom i nenovčanom ulogu iznosi 2.432.480,57 eura.
2. Osnivač, kao jedini član Društva, ***povećava osnovni kapital Društva unošenjem novčanog uloga u iznosu od 66.422,83 eura.***

3. Osnovni kapital Društva nakon povećanja u skladu sa tač.2 ove odluke, iznosi **2.498.903,40 eura**.

4. Usvaja se izmjena u članu 11 stav 1 Statuta Društva, tako da glasi:

„Osnovni kapital Društva iznosi 2.498.903,40 eura, od čega je novčani ulog u iznosu od 250.781,55 eura.“

5. Ovlašćuje se Upravni odbor Prve banke i Izvršni direktor First Assets Management DOO, Podgorica za realizaciju ove Odluke.

6. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

(Prilog: Predlog odluke, Statut FAM, Ugovor od 18.04.2022.god, uplate)

Tačka 15.

Tarik Telačević je dao uvodno izlaganje u vezi povećanja osnovnog kapital Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 1, Podgorica *nenovčanim ulogom*, koji predstavlja nepokretnosti u vlasništvu Prve banke, bliže navedenih u predlogu odluke, čija procijenjena vrijednost iznosi **1.610.451,85 eura**.

Nadzorni odbor je *jednoglasna* donio slijedeću:

ODLUKU

**o povećanju osnovnog kapitala Društva sa ograničenom odgovornošću
First Real Estate Management 1 Podgorica**

1. Osnovni kapital Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 1, Podgorica iznosi **2.290.600,08 eura** i predstavlja *nenovčani ulog* Osnivača.

2. Osnivač, kao jedini član Društva, **povećava osnovni kapital Društva unošenjem dodatnog nenovčanog uloga u iznosu od 1.610.451,85 eura**, koji predstavlja nepokretnosti u obimu 1/1 prava svojine Prve banke, a koje su upisane u:

- Listu nepokretnosti br.3971 KO Donji Štoj, Ulcinj, katastarska parcela br. 138/6 - zemljište površine 2.000 m² i katastarska parcela br. 138/12 - zemljište površine 2.302 m², *procijenjene vrijednosti od 1.048.985,00 eura*;
- Listu nepokretnosti br.2860 KO Nikšić, katastarska parcela br. 2509 - poslovni prostor oznake PD 64, zgrada br.1, u suterenu, površine 142 m², - poslovni prostor oznake PD 1, zgrada br.2, u suterenu, površine 439 m² i - poslovni prostor oznake PD 3, zgrada br.2, u prizemlju, površine 893 m², *procijenjene vrijednosti od 561.466,85 eura*;

Nepokretnosti iz prethodnog stava, procijenjene su od strane ovlaštenog nezavisnog procjenjivača, čija procjena čini prilog ove Odluke.

3. Osnovni kapital Društva nakon povećanja u skladu sa tač.2 ove odluke, iznosi **3.901.051,93 eura**.

4. **Usvaja se izmjena u članu 11 stav 1 Statuta Društva**, tako da glasi:

„Osnovni kapital Društva iznosi 3.901.051,93 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.“

5. Ovlašćuje se Upravni odbor Prve banke i Izvršni direktor First Real Estate Management 1 DOO, Podgorica za realizaciju ove Odluke.

6. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

(Prilog: Predlog odluke, Procjena, Statut FREM 1)

Tačka 16.

Tarik Telačević je dao uvodno izlaganje u vezi povećanja osnovnog kapital Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica *nenovčanim ulogom*, koji predstavlja nepokretnosti u vlasništvu Prve banke, bliže navedenih u predlogu odluke, čija procijenjena vrijednost iznosi **1.867.062,00 eura**.

Nadzorni odbor je *jednoglasno* donio slijedeću:

ODLUKU

**o povećanju osnovnog kapitala Društva sa ograničenom odgovornošću
First Real Estate Management 2 Podgorica**

1. Osnovni kapital Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica iznosi **2.340.586,56 eura** i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.

2. Osnivač, kao jedini član Društva, **povećava osnovni kapital Društva unošenjem dodatnog nenovčanog uloga u iznosu od 1.867.062,00 eura**, koji predstavlja nepokretnosti u obimu 1/1 prava svojine Prve banke, a koje su upisane u:

- Listu nepokretnosti br.2829 KO Cetinje I, katastarska parcela br. 3883/3 - šume površine 361 m²,
- Listu nepokretnosti br.2975 KO Cetinje I, katastarska parcela br. 3888/4 - šume površine 306 m²,
- Listu nepokretnosti br.2975 KO Cetinje I, katastarska parcela br. 3892/4 – krš, kamenjar površine 116 m²,
- Listu nepokretnosti br.374 KO Cetinje II, katastarska parcela br. 1558/1 - šume površine 4.490 m²,

- Listu nepokretnosti br.374 KO Cetinje II, katastarska parcela br. 1559/2 – krš, kamenjar površine 120 m2,
procijenjene vrijednosti od 1.507.927,00 eura;
- Listu nepokretnosti br.7223 KO Podgorica III, katastarska parcela br. 2578/2 – livada, površine 92 m2, katastarska parcela br. 2599/7 – zemljište, površine 896m2, i katastarska parcela br. 2599/10 – zemljište, površine 97 m2, *procijenjene vrijednosti od 359.135,00 eura;*

Nepokretnosti iz prethodnog stava, procijenjene su od strane ovlašćenog nezavisnog procjenjivača, čija procjena čini prilog ove Odluke.

3. Osnovni kapital Društva nakon povećanja u skladu sa tač.2 ove odluke, iznosi **4.207.648,56 eura.**

4. **Usvaja se izmjena u članu 11 stav 1 Statuta Društva**, tako da glasi:

„Osnovni kapital Društva iznosi 4.207.648,56 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.“

5. Ovlašćuje se Upravni odbor Prve banke i Izvršni direktor First Real Estate Management 2 DOO, Podgorica za realizaciju ove Odluke.

6. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

(Prilog: Predlog odluke, Procjena, Statut FREM 2)

Izvod iz zapisnika ovjerava:

 **Vesna Bogdanović,**
Sekretar Banke

IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA
DOPUNA IZVJEŠTAJA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI OD 27.05.2022.GODINE
urađenog od strane ovlašćenog procjenitelja Vinka Marnikovića, dipl.ecc

U skladu sa članom 59 stav 1 tačka 4 Zakona o privrednim društvima („Službeni list Crne Gore“ br. 65/20),

Ovlašćeni procjenitelj Vinko Marniković, dipl.ecc, koji je po zahtjevu Prve banke CG AD – osnovana 1901. godine, Podgorica, kao naručioca procjene i Osnivača **jednočlanog** Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica, izvršio procjenu vrijednosti nepokretnosti u svojini Prve banke - nenovčanog uloga i uradio *Izveštaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti od 27.05.2022.godine - za nepokretnosti upisane u LN 2829 i 2975 KO Cetinje I i LN 374 KO Cetinje II i za nepokretnosti upisane u LN 7223 KO Podgorica III*, izjavljuje da vrijednost imovine predložene u navedenom Izveštaju odgovara nominalnoj vrijednosti udjela koji se stiče u **jednočlanom** Društvu sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica.

Ulcinj, 12.10.2022.godine

OVLAŠĆENI PROCJENITELJ

Vinko Marniković, dipl.ecc



CRNA GORA

NOTAR

Klikovac Radmila

Podgorica

Ul.13. jula br. 13



U Podgorici, dana 26.09.2022. godine (dvadeset šestog septembra dvije hiljade dvadeset druge godine) u 14,30 h (četnaest časova i trideset minuta), pred notarom Klikovac Radmilom, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.13. jula br.13, istovremeno su pristupili sa zahtjevom, da na osnovu njihove izjave volje sačinim notarski zapis **Odluke o povećanju osnivačkog kapitala u nenovčanom obliku u pravnom licu „First Real Management 2 Podgorica“ DOO Podgorica**, sledeća lica:-----

Davalac izjave-osnivač-----

„PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE, poslovna banka sa sjedištem u Crnoj Gori, na adresi u Podgorici, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br.141, matični broj / PIB 02096099, registrovano pred CRPS pod brojem:4-0000732/036 (u daljem tekstu:DAVALAC PUNOMOĆJA), koju zastupa predsjednik Upravnog odbora Tarik (Asima) Telačević, rođen [REDACTED]

[REDACTED] na i član Upravnog odbora, Martinović (Radovana) Nataša, [REDACTED]

[REDACTED] a 22.04.2019.godine, sa rokom važenja 10 (deset) godina.-----

Ovlašćenje za zastupanje „PRVE BANKE“ CRNE GORE, AKCIONARSKOG DRUŠTVA PODGORICA, OSNOVANE 1901.GODINE notar je utvrdio uvidom Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore, koji se u ovjerenom prepisu prilaže uz ovaj izvornik.-----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Prisutno lice, davalac izjave, po ovlašćenim zastupnicima, saopštava notaru sljedeće:-----

1.Da je Prva Banka Crne Gore, osnovana 1901.AD Podgorica, jedini osnivač privrednog društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA, sa udjelom 100% (stotinu procenata), u daljem tekstu društvo.-----

[Signature]

VO-

[Signature]

2. Iz Statuta Društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA utvrđuje se da je isto osnovano kao jednočlano društvo sa ograničenom odgovornošću. Društvo je osnovano na neodređeno vrijeme sa ciljem upravljanja imovinom koju je Osnivač stekao u postupku naplate svojih potraživanja od trećih lica, sa osnovnom djelatnošću kupovin i prodaje vlastitih nekretnina.

3. Da ranije upisani novčani osnovni kapital Društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA iznosi 2.340.586,56 (dva miliona tri stotine četrdeset hiljada pet stotina osamdeset šest eura i 56/100) euro i predstavlja nenovčani ulog osnivača.

4. Da osnivač kao jedini član Društva po osnovu Odluke o povećanju osnovnog kapitala Društva sa ograničenom odgovornošću „First Real Estate Management 2 Podgorica“, donijete od strane Nadzornog odbora „Prve Banke Crne Gore, osnovane 1901.“AD Podgorica, broj: 04/17330.16, od 31.05.2022.godine i na osnovu ove Odluke povećava osnovni kapital Društva unošenjem dodatnog nenovčanog uloga u iznosu od 1.867.062,00 eura (milion osam stotina šezdeset sedam hiljada šezdeset dva eura i 00/100), koji predstavlja nepokretnosti u obimu prava 1/1 prava svojine Prve Banke, a koje su upisane u:

✓ Listu nepokretnosti 2829 KO Cetinje I, PJ Cetinje, označene kao:

- kat. parcela 3883/3, potes Pod granicom, šume 6.klase, površine 361m2,

✓ Listu nepokretnosti 2975, KO Cetinje I, PJ Cetinje, označene kao:

- kat. parcela 3888/4, potes Pod granicom, šume 6.klase, površine 306m2,

- kat. parcela 3892/4, potes Pod granicom, krš, kamenjar, površine 116m2,

✓ Listu nepokretnosti 374, KO Cetinje II, PJ Cetinje, označene kao:

- kat. parcela 1558/1, potes Crne greda, šume 7.klase, površine 4490m2,

- kat. parcela 1559/2, potes Crne greda, krš, kamenjar, površine 120m2.

(procijenjene vrijednosti od 1.507.927,00 eura (milion pet stotina sedam hiljada devet stotina dvadeset sedam eura i 00/100) -----

i nepokretnosti upisane u:-----

Listu nepokretnosti 7223, KO Podgorica III, označene kao:-----

- kat.parcela 2578/2, potes 7 omladinska, livada 1.klase, površine 92m2,-----

2
JF

mm

-kat. parcela 2599/7, potes Drač, neplodna zemljišta, površine 896m2,-----

-kat. parcela 2599/10, potes Drač, neplodna zemljišta, površine 97m2.-----

(procijenjene vrijednosti od 359.135,00 eura (trista pedeset devet hiljada stotinu trideset pet eura i 00/100).-----

5. Osnovni kapital Društva nakon povećanja u skladu sa tačkom 2, ove Odluke iznosi 4.207.648,56 (četiri miliona dvije stotine sedam hiljada šest stotina četrdeset osam eura i 56/100).-----

6. Usvaja se izmejna u članu 11, stav 1 Statuta Društva, tako da glasi:-----

„Osnovni kapital Društva iznosi 4.207.648,56 (četiri miliona dvije stotine sedam hiljada šest stotina četrdeset osam eura i 56/100) i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.-----

7. Da je Marniković Vinko dipl.ecc, ovlašćeni procjenitelj-sudski vještak, dana 27.05.2022.godine (dvadeset sedmog maja dvije hiljade dvadeset druge godine), izvršio procjenu predmetnih nepokretnosti (tržišna vrijednost zemljišta upisanog u Listu nepokretnosti 2829, KO Cetinje I, PJ Cetinje, Listu nepokretnosti 2975, KO Cetinje I, PJ Cetinje i Listu nepokretnosti 374, KO Cetinje II, PJ Cetinje) u skladu sa pravilima struke, prema čijem nalazu procijenjen nenovčani kapital iznosi 1.507.927,00 eura (milijon pet stotina sedam hiljada devet stotina dvadeset sedam eura i 00/100), a radi upisa povećanja nenovčanog kapitala-povećanja osnovnog kapitala kod privrednog društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA i registracije kod Centralnog registra privrednih subjekata.-----

Da je Marniković Vinko dipl.ecc, ovlašćeni procjenitelj-sudski vještak, dana 27.05.2022.godine (dvadeset sedmog maja dvije hiljade dvadeset druge godine), izvršio procjenu predmetnih nepokretnosti (tržišna vrijednost nepokretnosti upisanih u Listu nepokretnosti 7223-Prepis KO Podgorica III, PJ Podgorica) u skladu sa pravilima struke, prema čijem nalazu procijenjen nenovčani kapital iznosi 359.135,00 eura (trista pedeset devet hiljada stotinu trideset pet eura i 00/100), a radi upisa povećanja nenovčanog kapitala-povećanja osnovnog kapitala kod privrednog društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA i registracije kod Centralnog registra privrednih subjekata.-----

DOKUMENTACIJA:-----

Davalac izjave je notar priložio dokumentaciju, koja u originalu ili ovjerenom prepisu predstavlja sastavni dio ovog notarskog akta i to:-----

1. Identifikacioni dokumenti ovlašćenih lica za potpisivanje u ime „PRVE BANKE“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE,-----

2. Izvod iz CRPS-a za „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO

PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE,-----

3.Izvod iz CRPS-a za Privredno društvo „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA,-----

4. Listovi nepokretnosti: 2829, KO Cetinje I, PJ Cetinje, 2975, KO Cetinje I, PJ Cetinje, 374, KO Cetinje I, PJ Cetinje i List nepokretnosti 7223, KO Podgorica III, PJ Podgorica.-----

5. Izvještaji o procjeni vrijednosti nenovčanog kapitala, sačinjeni dana 27.05.2022.godine, iz kojih se utvrđuje da je izvršena procjena predmetnih nepokretnosti upisanih u: Listu nepokretnosti 2829, KO Cetinje I, PJ Cetinje, Listu nepokretnosti 2975, KO Cetinje I, PJ Cetinje i Listu nepokretnosti 374, KO Cetinje II, PJ Cetinje, na iznos od 1.507.927,00 eura (milijon pet stotina sedam hiljada devet stotina dvadeset sedam eura i 00/100) i nepokretnosti upisanih u Listu nepokretnosti 7223-Prepis KO Podgorica III, PJ Podgorica, na iznos od 359.135,00 eura (trista pedeset devet hiljada stotinu trideset pet eura i 00/100).-----

6. Statut Društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA , od 31.05.2022.godine.-----

Davalac izjave je saglasan da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge/neposrednim uvidom u nadležne registre/ i time ga oslobađa odgovornosti, ukoliko podaci iz priloga nijesu tačni. Priloge je dostavio davalac izjave, sa sadržajem je upoznat, pažljivo ih je pregledao i potvrđuje da u istima nije bilo izmjena od dana izdavanja do dana sačinjavanja ove Odluke.-----

Notar je prihvatio priloge kao vjerodostojne a iz razgovora sa davaocem izjave, utvrdio da je sposoban i ovlašten i da, u prisustvu notara, koji postupa u okviru propisanih nadležnosti ima pravo i ozbiljnu volju da donese:-----

ODLUKU O POVEĆANJU OSNIVAČKOG KAPITALA U NENOVČANOM OBLIKU,-----

I PREDMET ODLUKE-----

Uvidom u Izvod iz Centralnog registra Privrednih subjekata Poreske uprave za pravno lice utvrđuje se da je upisano društvo „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA, na adresi Bulevar Svetog Petra Cetinjskog br.141, matični broj: 03154424, registarski broj: 50804750, i da je lice ovlašćeno za zastupanje Grgur Dragutin, izvršni direktor i osnivač „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE, sa 100% udjela.-----

II IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI-----

I Na osnovu prepisa **Lista nepokretnosti 2829, KO Cetinje I, PJ Cetinje**, utvrđuje se da je osnivač društva „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO

PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE u obimu prava 1/1 upisana kao vlasnik na nepokretnostima:-----

Iz „A“ lista na:-----

- kat. parceli 3883/3, potes Pod granicom, šume 6.klase, površine 361m2.-----

U „B“ listu kao vlasnik u obimu prava 1/1 upisan je osnivač „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE.----- ✓

U „G“ listu na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja.-----

II Na osnovu prepisa **Lista nepokretnosti 2975, KO Cetinje I, PJ Cetinje**, utvrđuje se da je osnivač društva „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE u obimu prava 1/1 upisana kao vlasnik na nepokretnostima:-----

Iz „A“ lista na:-----

- kat. parceli 3888/4, potes Pod granicom, šume 6.klase, površine 306m2,-----

- kat. parceli 3892/4, potes Pod granicom, krš, kamenjar, površine 116m2,-----

U „B“ listu kao vlasnik u obimu prava 1/1 upisan je osnivač „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE.----- ✓

U „G“ listu na predmetnim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja.-----

III Na osnovu prepisa **Lista nepokretnosti 374, KO Cetinje II, PJ Cetinje**, utvrđuje se da je osnivač društva „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE u obimu prava 1/1 upisana kao vlasnik na nepokretnostima:-----

Iz „A“ lista na:-----

- kat. parceli 1558/1, potes Crne greda, šume 7.klase, površine 4490m2,-----

- kat. parceli 1559/2, potes Crne greda, krš, kamenjar, površine 120m2.-----

U „B“ listu kao vlasnik u obimu prava 1/1 upisan je osnivač „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE.----- ✓

U „G“ listu na predmetnim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja.-----

IV Na osnovu prepisa Lista nepokretnosti 7223, KO Podgorica III, PJ Podgorica, utvrđuje se da je osnivač društva „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE u obimu prava 1/1 upisana kao vlasnik na nepokretnostima:-----

Iz „A“ lista na:-----

- kat.parceli 2578/2, potes 7 omladinska, livada I.klase, površine 92m2,-----

-kat. parceli 2599/7, potes Drač, neplodna zemljišta, površine 896m2,-----

-kat. parceli 2599/10, potes Drač, neplodna zemljišta, površine 97m2.-----

U „B“ listu kao vlasnik u obimu prava 1/1 upisan je osnivač „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE.-----

U „G“ listu na predmetnim nepokretnostima ne postoje upisani tereti i ograničenja.-----

III POVEĆANJE OSNOVNOG KAPITALA-----

„PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE, povećava osnovni kapital društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA unošenjem nenovčanog kapitala u vidu nepokretnosti u obimu prava 1/1.-----

Unošenjem označenih nekretnina u pravno lice, FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ PODGORICA povećava kapital u nenovčanom obliku procijenjene vrijednosti u iznosu od 1.867.062,00 (milion osam stotina šezdeset sedam hiljada šezdeset dva eura i 00/100), osnovni kapital društva iznosi 2.340.586,56 eura (dva miliona tri stotine, četrdeset hiljada pet stotina osamdeset šest eura i 56/100), tako da ukupan iznos osnivačkog kapitala u novčanom i nenovčanom obliku iznosi 4.207.648,56 (četiri miliona dvije stotine sedam hiljada šest stotina četrdeset osam eura i 56/100) eura-----

IV IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

IV/1 Davalac izjave-osnivač „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE, je saglasna da „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA, može uknjižiti pravo svojine u obimu prava 1/1, na nepokretnostima iz:-----

Lista nepokretnosti 2829 KO Cetinje I, PJ Cetinje, označenoj kao:-----

- kat. parcela 3883/3, potes Pod granicom, šume 6.klase, površine 361m2,-----

Lista nepokretnosti 2975, KO Cetinje I, PJ Cetinje, označenim kao:-----

-kat. parcela 3888/4, potes Pod granicom, šume 6.klase, površine 306m2,-----

- kat. parcela 3892/4, potes Pod granicom, krš, kamenjar, površine 116m2,-----

Lista nepokretnosti 374, KO Cetinje II, PJ Cetinje, označenim kao:-----

-kat. parcela 1558/1, potes Crne greda, šume 7.klase, površine 4490m2,-----

-kat. parcela 1559/2, potes Crne greda, krš, kamenjar, površine 120m2.-----

Lista nepokretnosti 7223, KO Podgorica III, označenim kao:-----

-kat.parcela 2578/2, potes 7 omladinska, livada 1.klase, površine 92m2,-----

-kat. parcela 2599/7, potes Drač, neplodna zemljišta, površine 896m2,-----

-kat. parcela 2599/10, potes Drač, neplodna zemljišta, površine 97m2.-----

(Upis prava svojine pravno lice „FIRST REAL MANAGEMENT 1 PODGORICA“ DOO PODGORICA, može izvršiti bez davanja bilo kakve naknadne saglasnosti i bez prisustva davalaca izjave-osnivača „PRVE BANKE“ CRNE GORE, AD PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE, a na osnovu Odluke o povećanju osnovnog kapitala Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 1 Podgorica, Prve Banke Crne Gore, osnovane 1901. AD Podgorica, broj: 04/17330.15, od 31.05.2022.godine.-----

V MATERIJALNI I PRAVNI NEDOSTACI-----

Davalac izjave – osnivač garantuje Društvu da predmetne nepokretnosti nemaju materijalnih ni pravnih nedostataka. Saglasan je da odgovara za materijalne nedostatke ukoliko postoje u trenutku davanja izjave, kao i za one koji se pojave poslije prelaska rizika na Društvo, a posljedice su uzroka koji je postojao prije toga i pravne ukoliko postoje bilo kakva prava koja isključuju, umanjuju ili ograničavaju prava Društva o čijem postojanju Društvo nije obaviješteno, niti bi pristalo da uzme stvar /nepokretnosti / opterećenu tim pravom.-----

Davalac izjave-Osnivač se obavezuje da će u zakonskom roku štititi Društvo od eventulanih zahtjeva u vezi sa ovim nepokretnostima upućenih od trećih lica (zaštita od evikcije) i da će Društvu nadoknaditi sve troškove i eventualnu štetu ako bi se naknadno utvrdio neki od materijalnih ili pravnih nedostataka.-----

Davalac izjave-Osnivač garantuje Društvu da će svi troškovi koji terete predmetne nepokretnosti u pogledu bilo kakvih dažbina, poreza na imovinu i drugog biti plaćeni na dan predaje nepokretnosti u državinu Društvu, o čemu će dostaviti dokaze prilikom preuzimanja

7


T.A.



nepokretnosti.

VII PRELAZAK DRŽAVINE, KORISTI, TERETI I OPASNOSTI

Rizik slučajne propasti stvari prelazi na Društvo danom predaje nepokretnosti u državinu Društva, a to je na dan sačinjavanja ovog pravnog posla.

VIII UPIS U CRPS

Davalac izjave-osnivač neopozivo odobrava i zahtijeva da se na osnovu ove Odluke, kao i ostale potrebne dokumentacije/obraci za povećanje osnivačkog kapitala, zahtjev i administrativna taksa/, bez njegovog daljeg pitanja i odobrenja, u CRPS-a u Podgorici, izvrši promjena visine osnivačkog kapitala.

IX UPIS PRAVA SVOJINE

Notar je poučio davaoca izjave da je obaveza notara da službeno dostavi Upravi za nekretnine PJ Podgorica, jedan primjerak ovog izvornika, radi upisa prava koja prozilaze iz istog. Za postupanje po zahtjevu za upis, davaoci izjave su u obavezi da uplati administrativnu taksu u iznosu od 16,50 (šesnaestpedesetcenti) i naknadu za podnošenje zahtjeva od notara u iznosu od 10,00 (deseteura). Davaoci izjave ovlašćuju notara da podnese zahtjev sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi.

X TROŠKOVI

Davalac izjave je saglasan da plati troškove sastava ove Odluke, troškove upisa u Centralni registar privrednih subjekata koji se evidentira kod Poreske uprave u Podgorici kao i troškove upisa prava svojine kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica.

XI SAGLASNOST

Davalac izjave izjavljuje da na njegovoj strani ne postoje bilo kakva ograničenja za donošenje ove Odluke, Da je „PRVA BANKA“ CRNE GORE, AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA, OSNOVANA 1901.GODINE, osnivač društva „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA, sa udjelom od 100%(stoprocenta):

XII PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA UPIS PRAVA

Davalac izjave je saglasan da se sprovedu sve potrebne radnje vezano za upis prava koja prizilaze iz ove Odluke kod Centralnog registra privrednih subjekata i Uprave za nekretnine PJ Podgorica.

XIII OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA

Davalac izjave je ovlastio notara da može, jednostranom pisanom ispravom/službenom zabilješkom/ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju. O izvršenim promjenama notar će obavijestiti davaoce izjave i nadležne upravne organe, dostavljanjem ispravljenog otpravka sa naznakom da se tim otpravkom zamjenjuje raniji.

XIV POUKE I UPOZORENJA

Notar je upozorio i poučio davaoce izjave u sljedećem:

1. Da ova Odluka služi kao pravni osnov za promjenu osnovnog kapitala u pravnom licu „FIRST REAL MANAGEMENT 2 PODGORICA“ DOO PODGORICA, što se postiže tek upisom u Centralnom registru privrednih subjekata.
2. Da je davalac izjave u obavezi da u roku od 7 (sedam) dana podnese zahtjev za upis promjene kapitala u Centralnom registru privrednih subjekata, koji se evidentira kod Poreske uprave u Podgorici.
3. Da je potrebno da se izvrši promjena Statuta društva u skladu sa nastalim promjenama iz ove Odluke, prije svega u pogledu promjene visine osnovnog kapitala.
4. Da ova Odluka predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine, te da se na osnovu nje tek uknjižbom kod Uprave za nekretnine PJ Podgorica, stiču ta prava.
5. Da je potrebno nastale izmjene objaviti u „Službenom listu RCG“ kako bi iste obavezivale Društvo prema trećim licima.
6. Da ne podliježe obavezi plaćanja poreza na promet nepokretnosti zbog postojanja poreskog oslobođanja kod unosa nepokretnosti u Privredno društvo (stv 1 član 13 Zakona o prezu na, promet nepokretnosti).
7. Da zainteresovana lica-povjerioci, mogu pobijati odluku ukoliko je cilj ovog pravnog posla da se osujete prava eventualnih povjerilaca u naplati njihovih dospjelih potraživanja.
8. Da je notar u obavezi da odluku dostavi Upravi za nekretnine PJ Podgorica radi upisa prava koja proizilaze iz ovog pravnog posla.
9. Da nijesu stvoreni uslovi za upis prava iz ove Odluke za nepokretnosti. Davalac izjave istrajava u zaključenju pravnog posla, a odnose se Upravom za nekretnine, a u slučaju potrebe i sa CRPS, će rješavati o svom trošku, bez posredovanja ovog notara.
10. Da je notar u obavezi da ugovor dostavi Upravi lokalnih javnih prihoda, radi obračuna godišnjeg poreza na imovinu.

XV ZAVRŠNE ODREBE

Dostavljanje rješenja:

Davalac izjave je saglasan da Uprava za nekretnine PJ Podgorica rješenje o upisu prava svojine, Uprava lokalnih javnih prihoda rješenje o utvrđivanju godišnjeg poreza na imovinu, kao i CRPS Rješenje o registraciji pravnog lica, može dostaviti na adresu navedenu u ovom notarskom zapisu.

Prilozi izvornika:

Prilozi izvornika bliže su označeni u rubrumu dokumentacija.

Obračun naknade:

Vrijednost ovog pravnog posla iznosi 1.867.062,00 (milion osam stotina šezdeset sedam hiljada šezdeset dva eura i 00/100) , što je poslužilo kao osnov za obračun naknade notara koja je obračunata po TB 6/6 u iznosu od 310,00 eura, PDV 21% u iznosu od 65,10 eura, što ukupno čini iznos od 375,10 eura, za koji je izdat fiskalni račun.

U Podgorici, dana 26.09.2022. godine (davdeset šestog septembra dvije hiljade dvadeset druge godine) u 14,30 h (četnaest časova i prideset minuta).

Davalac izjave

„PRVA BANKA“ CRNE GORE OSNOVANA 1901.GODINE,

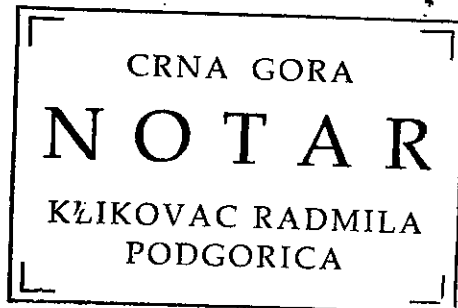
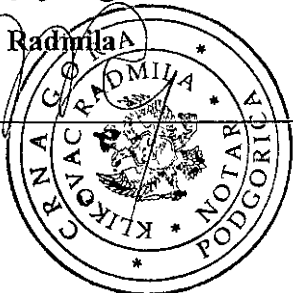
po predsjedniku Upravnog odbora Tariku Telaćeviću

T. Telaćević i

članu Upravnog odbora Martinović Nataši

[Signature]

Notar Klikovac Radmila





200-919-34769/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 200-919-34769/2022

Datum: 26.09.2022.

KO: CETINJE I

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 NOTAR KLIKOVAC RADMILA, PODGORICA, za potrebe ODLUKA O POVEĆANJU OSNIVAČKOG KAPITALA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2829 - 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	Priloh
3883	3		22 40		POD GRANICOM	Sume 6. klase KUPOVINA		361	0.18
Ukupno								361	0.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002096099	PRVA BANKA CRNE GORE OSNOVANA 1901 GODINE AD PODGORICA BUL.SV.PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 26-sep-2022 14:35.

Elektronski dokument preuzeo: notar Klikovac Radmila

Datum i vrijeme: 26.09.2022. 14:40:39

1 / 1



200-919-34770/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 200-919-34770/2022

Datum: 26.09.2022.

KO: CETINJE I

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 NOTAR KLIKOVAC RADMILA, PODGORICA, za potrebe ODLUKA O POVEĆANJU OSNIVAČKOG KAPITALA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2975 - 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
3888	4		22 40		POD GRANICOM	Sumc 6. klase KUPOVINA		306	0.15
3892	4		22 40		POD GRANICOM	Krš, kamenjar KUPOVINA		116	0.00
Ukupno								422	0.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002096099	PRVA BANKA CRNE GORE OSNOVANA 1901 GODINE AD PODGORICA BUL.SV.PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA Podgorica	Korišćenje	1/1
0000002005115	PRIJESTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 26-sep-2022 14:35

Elektronski dokument preuzeo: notar Klikovac Radmila

Datum i vrijeme: 26.09.2022. 14:41:11

1 / 1



200-919-34771/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 200-919-34771/2022

Datum: 26.09.2022.

KO: CETINJE II

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 NOTAR KLIKOVAC RADMILA, PODGORICA, za potrebe ODLUKA O POVEĆANJU OSNIVAČKOG KAPITALA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 374 - 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
1558	1		11 64/89		CRNE GREDA	Sume 7. klase KUPOVINA		4490	1.35
1559	2		11 64/89		CRNE GREDA	Krš, kamenjar KUPOVINA		120	0.00
Ukupno								4610	1.35

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 26-sep-2022 14:35

Elektronski dokument preuzeo: notar Klikovac Radmila

1 / 1

Datum i vrijeme: 26.09.2022. 14:41:45

pisnik: R.KLIKOVAC.NOTAR

um i vrijeme štampe: 26.09.2022 14:43

DRUČNA JEDINICA
DGORICA

um: 26.09.2022 14:43
: PODGORICA III

LIST NEPOKRETNOSTI 7223 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2578/2		23 204/89		7 OMLADINSKA	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA	92	0.69
2599/7		23 203/89		DRAČ	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA	896	0.00
2599/10		23 203/89		DRAČ	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA	97	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PRVA BANKA C G AD-OSNOVANA 1901 *	Svojina	1/1

le postoje tereti i ograničenja.

Dr. Z. ŽILIKOVAC, NOTAR

Datum prijema štampe: 26.09.2022 14:43

POSREDOVAČKA
POSREDOVAČKA

Datum prijema štampe: 25.09.2022 14:43
PODGORICA III

LIST NEPOKRETNOSTI 7223 - PREPIS

Podaci o parceli

Matični broj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
57312		23 204/89		7 OMLADINSKA	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA	92	0.69
59917		23 203/89		DRAČ	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA	896	0.00
599110		23 203/89		DRAČ	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA	97	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PRVA BANKA C G AD-OSNOVANA 1901 *	Svojina	1/1

Nema postoje tereti i ograničenja.

NADZORNI ODBOR

Broj: 04/17330.16

Podgorica, 31.05.2022.

Na osnovu člana 38 Statuta Prve banke CG AD – osnovana 1901. godine, Podgorica („Prva banka“), registrovane kod CRPS Podgorica, sa reg.br. 4-0000732 i PIB 02096099, člana 15 stav 1 i člana 24 stav 1 tačka a) i h) Statuta *jednočlanog* Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica („Društvo“), registrovanog kod CRPS Podgorica, reg.br. 5-0804750, PIB 03154424, čiji je osnivač Prva banka, Nadzorni odbor Prve banke na 19. sjednici održanoj dana 31.05.2022. godine donosi

ODLUKU

**o povećanju osnovnog kapitala Društva sa ograničenom odgovornošću
First Real Estate Management 2 Podgorica**

1. Osnovni kapital Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica iznosi 2.340.586,56 eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.
2. Osnivač, kao jedini član Društva, ***povećava osnovni kapital Društva unošenjem dodatnog nenovčanog uloga u iznosu od 1.867.062,00 eura***, koji predstavlja nepokretnosti u obimu 1/1 prava svojine Prve banke, a koje su upisane u:
 - Listu nepokretnosti br.2829 KO Cetinje I, katastarska parcela br. 3883/3 - šume površine 361 m²,
 - Listu nepokretnosti br.2975 KO Cetinje I, katastarska parcela br. 3888/4 - šume površine 306 m²,
 - Listu nepokretnosti br.2975 KO Cetinje I, katastarska parcela br. 3892/4 – krš, kamenjar površine 116 m²,
 - Listu nepokretnosti br.374 KO Cetinje II, katastarska parcela br. 1558/1 - šume površine 4.490 m²,
 - Listu nepokretnosti br.374 KO Cetinje II, katastarska parcela br. 1559/2 – krš, kamenjar površine 120 m²,
procijenjene vrijednosti od 1.507.927,00 eura; ✓
 - Listu nepokretnosti br.7223 KO Podgorica III, katastarska parcela br. 2578/2 – livada, površine 92 m², katastarska parcela br. 2599/7 – zemljište, površine

896m2, i katastarska parcela br. 2599/10 – zemljište, površine 97 m2, procijenjene vrijednosti od 359.135,00 eura;

Nepokretnosti iz prethodnog stava, procijenjene su od strane ovlašćenog nezavisnog procjenjivača, čija procjena čini prilog ove Odluke.

3. Osnovni kapital Društva nakon povećanja u skladu sa tač.2 ove odluke, iznosi **4.207.648,56 eura.**

4. **Usvaja se izmjena u članu 11 stav 1 Statuta Društva**, tako da glasi:
„Osnovni kapital Društva iznosi 4.207.648,56 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.“
5. Ovlašćuje se Upravni odbor Prve banke i Izvršni direktor First Real Estate Management 2 DOO, Podgorica za realizaciju ove Odluke.
6. Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

Prva banka, kao Osnivač Društva sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2, Podgorica odlučila je da *poveća osnovni kapital* Društva unošenjem nenovčanog uloga – nepokretnosti čija procijenjena vrijednost iznosi 1.610.451,85 eura.

Kako prema članu 24 st.1 tač. a) i h) Statuta jednočlanog društva First Real Estate Management 2, Podgorica, osnivač Društva odlučuje o izmjenama i dopunama Statuta Društva i povećanju i smanjenju osnovnog kapitala Društva, to je Nadzorni odbor Prve banke, u ime osnivača, odlučio kao u tački 1 - 4 ove odluke.



NADZORNI ODBOR

Predsjednik,

Mr Milan Perović



Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	<u>Lica u društvu</u>	<u>Djelovi društva</u>	<u>Podružnice</u>	<u>Zabilježbe</u>
Osnovni podaci	<u>Lica u društvu</u>	<u>Djelovi društva</u>	<u>Podružnice</u>	<u>Zabilježbe</u>
Registarski broj:	50804750			
PIB/Matični broj:	03154424			
Broj promjene:	2			
Puni naziv:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2"			
	PODGORICA			
Skraćeni naziv:	FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2			
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU			
Šifra djelatnosti:	6810			
Naziv djelatnosti:	Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina			
Adresa sjedišta:	BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 141			
Mjesto sjedišta:	PODGORICA			
Adresa prijema službene pošte:	BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 141			
Mjesto prijema službene pošte:	PODGORICA			
Ukupan kapital:	2340586.56 €			
Datum osnivanja:	18.09.2017			
Datum promjene:	25.09.2018			
Web adresa:				
Email adresa:				
Telefon:				
Status:	Registrovan			

CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: +382 (0)20 230 858
E-mail: crps@tax.gov.me

Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
DRAGUTIN	GRGUR	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE	PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE	Osnivač		100
Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
DRAGUTIN	GRGUR	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE	PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE	Osnivač		100

CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CBCG](#)

Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: +382 (0)20 230 858
E-mail: crps@tax.gov.me

Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 4 - 0000732 / 073

Datum registracije: 07.08.2002.

PIB: 02096099

Datum promjene podataka: 15.07.2022.

PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE

Broj važeće registracije: /073

Skraćeni naziv: PRVA BANKA CRNE GORE AKCIONARSKO DRUŠTVO
PODGORICA - OSNOVANA 1901.GODINE

Telefon: +38220409149

eMail: info@prvabankacg.com

Web adresa: www.prvabankacg.com

Datum zaključivanja ugovora: 30.10.2001.

Datum donošenja Statuta: 11.04.2002. Datum promjene Statuta: 30.09.2021.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA

Adresa sjedišta: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG 141 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 6419 Ostalo monetarno posredovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Mješoviti

Upisani kapital: 55.427.736,98Euro (Novčani 55.427.736,98Euro, nenovčani 0,00Euro)

Stari registarski broj: 4-0000732/001

LICA U DRUŠTVU:

JAMES THORNLEY [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

STANISLAVA SUBOTIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Upravnog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

MR MILAN PEROVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Predsjednik Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

MR MILAN PEROVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

VELIZAR ČOLOVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

ZORAN PAŽIN [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

DRAGAN BOGOJEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Nadzornog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

VATAŠA MARTINOVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Član Upravnog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Predsjednik Upravnog odbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: [REDACTED] dbora

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (U skladu sa Statutom)

Ovlašćen da djeluje: KOLEKTIVNO (Sa članovima organa upravljanja,)

VESNA BOGDANOVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Sekretar

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

DIJELOVI DRUŠTVA:

FILIJALA CETINJE

6419 Ostalo monetarno posredovanje

BAJOVA BB CETINJE CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

FILIJALA HERCEG NOVI

6419 Ostalo monetarno posredovanje

TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA BB HERCEG NOVI CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

FILIJALA PODGORICA

6419 Ostalo monetarno posredovanje

CETINJSKI PUT B.B. PODGORICA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

FILIJALA DANILOVGRAD

6419 Ostalo monetarno posredovanje

BAJA SEKULIĆA BR. 11 DANILOVGRAD CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adre

FILIJALA BERANE

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. MOJSIJA ZEČEVIĆA BB BERANE CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adresa

FILIJALA KOTOR

6419 Ostalo monetarno posredovanje

TRG OD ORUŽJA - STARI GRAD KOTOR CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adresa

FILIJALA PLJEVLJA

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. VUKA KNEŽEVIĆA BB PLJEVLJA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adresa

FILIJALA NIKŠIĆ

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. RADOJA DAKIĆA BR. 2 NIKŠIĆ CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adresa: AERODROMSKA

FILIJALA ULCINJ

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. 26. NOVEMBRA BR. 26 ULCINJ CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adresa: AERODROMSKA

FILIJALA BIJELO POLJE

6419 Ostalo monetarno posredovanje

UL. MUHA DIZDAREVIĆA B.B. BIJELO POLJE CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adresa

FILIJALA TIVAT

6419 Ostalo monetarno posredovanje

OBALA PINE B.B. TIVAT CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ

Adresa

FILIJALA BAR:

6419 Ostalo monetarno posredovanje
UL. MARŠALA TITA 42 BAR CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

FILIJALA BUDVA

6419 Ostalo monetarno posredovanje
UL. MARŠALA TITA BR. 5 BUDVA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

FILIJALA ROŽAJE

6419 Ostalo monetarno posredovanje
UL. MARŠALA TITA B.B. ROŽAJE CRNA GORA

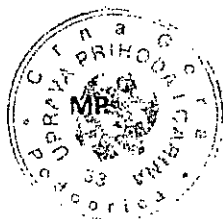
Ovlašćeni zastupnik: TARIK TELAČEVIĆ [REDACTED]

REVIZORI:

DRUŠTVO ZA REVIZIJU BDO D.O.O. PODGORICA 02828235

Adresa: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR. 149 PODGORICA

Izdato: 20.07.2022 godine u 10:35h



Načelnica

ZA

Sanja Bojanić

STATUT

**DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2**

Podgorica, maj 2022

Sadržaj

Uvodne odredbe.....	3
Oblik organizovanja Društva.....	3
Naziv Društva.....	3
Sjedište Društva.....	3
Djelatnost Društva.....	3
Odgovornost za obaveze Društva.....	4
Kapital Društva.....	5
Raspodjela dobiti.....	5
Povećanje osnovnog kapitala Društva.....	6
Pristupanje novih članova Društvu i prenos udjela.....	6
Zastupanje i predstavljanje Društva.....	6
Potpisivanje Društva.....	6
Organizacija Društva.....	7
Organi Društva.....	7
Odgovornost za obavljanje upravljačkih funkcija.....	9
Zabrana konkurencije.....	9
Poslovna tajna.....	10
Prelazne i završne odredbe.....	10

Na osnovu člana 298 st.1 ta.1) Zakona o privrednim društvima ("Službeni list CG", br. 65/20), Prva banka CG AD Podgorica – osnovana 1901 godine, sa sjedištem u Podgorici, na adresi Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141, kojoj je rad odobren rješenjem Centralne banke Crne Gore broj 36 od 25.03.2002.godine, sa poreskim identifikacionim brojem 02096099, registrovana pred Centralnim registrom Privrednog suda u Podgorici ("CRPS") pod brojem 4-0000732 (u daljem tekstu: "Osnivač"), dana 31.05.2022.godine u Podgorici usvojila je izmjene Statuta u prečišćenom tekstu, kako slijedi:

STATUT DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 2

Uvodne odredbe

Član 1

Ovim Statutom ("Statut") se uređuju sva pitanja od značaja za postojanje, rad, organizaciju i poslovanje Društva, koja nisu posebno uređena odlukama, pravilnicima, upustvima i drugim opštim aktima Društva donijetim na osnovu važećih propisa i Statuta.

Oblik organizovanja Društva

Član 2

- 1) Društvo je organizovano kao jednočlano društvo sa ograničenom odgovornošću.
- 2) Društvo je organizovano na neodređeno vrijeme sa ciljem upravljanja imovinom koju je Osnivač stekao u postupku naplate svojih potraživanja od trećih lica.

Naziv Društva

Član 3

- 1) Društvo posluje pod poslovnim imenom (firmom): "Društvo sa ograničenom odgovornošću First Real Estate Management 2".
- 2) Društvo koristi skraćeno poslovno ime: "First Real Estate Management 2" DOO

Sjedište Društva

Član 4.

Sjedište Društva i adresa za prijem pošte je u Podgorici, bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141

Djelatnost Društva

Član 5.

- 1) Društvo je osnovano i registrovano radi obavljanja privrednih djelatnosti u cilju sticanja dobiti.
- 2) Osnovna djelatnost Društva je Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina (šifra djelatnosti: 6810)
- 3) Pored djelatnosti iz prethodnog stava, Društvo će obavljati i druge djelatnosti za koje je registrovano i za koje ispunjava uslove propisane važećim propisima.

Član 6.

Društvo se, radi ostvarivanja ciljeva, zbog kojih je organizovano, registruje kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici za obavljanje sljedećih djelatnosti:

Šifra:	Djelatnost
6810	Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
6820	Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
6831	Djelatnost agencija za nekretnine
6832	Upravljanje nekretninama uz naknadu

Član 7.

Pravna radnje organa Društva ili drugih lica ovlašćenih za zastupanje Društva obavezuju Društvo i u slučaju da te radnje ne predstavljaju registrovane djelatnosti Društva.

Član 8

- 1) Društvo može promijeniti osnovnu ili dopunske djelatnosti u skladu sa odlukom Osnivača.
- 2) Društvo može vršiti kao spoljnotrgovinske sve poslove iz domena osnovne ili dopunskih djelatnosti.
- 3) U spoljnotrgovinskim poslovima Društvo zastupa i predstavlja Izvršni direktor

Član 9.

- 1) Društvo u pravnom prometu može da zaključuje ugovore i vrši druge pravne poslove u okviru svoje pravne i poslovne sposobnosti
- 2) U pravnom prometu Društvo istupa u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime i za tuđ račun i u tuđe ime i za tuđ račun.

Odgovornost za obaveze Društva

Član 10.

- 1) Društvo odgovara za preuzete obaveze cjelokupnom svojom imovinom.
- 2) Osnivač kao jedini vlasnik udjela u Društvu snosi rizik poslovanja Društva do visine svog osnivačkog uloga.

3) Osnivač odgovara za obaveze Društva u slučajevima i pod ustovima koji su propisani Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

4) Po osnovu vlasništva nad udjelom u Društvu, Osnivač ima imovinsko pravo da učestvuje u raspodjeli dobiti Društva i u raspodjeli imovine Društva za slučaj njegovog prestanka, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

Kapital Društva

Član 11.

1) Osnovni kapital Društva iznosi 4.207.648,56 Eura i predstavlja nenovčani ulog Osnivača.

2) Osnovni kapital Društva se uvećava u skladu sa Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

3) Struktura i dijelovi kapitala utvrđeni su međunarodnim računovodstvenim standardima koje objavljuje Međunarodni komitet za računovodstvene standarde (IASB).

Član 12.

1) Društvo ima fond obaveznih rezervi.

2) Fond obaveznih rezervi se koristi isključivo za pokrivanje eventualnog gubitka i iznosi najmanje 10% (deset procenata) vrijednosti osnovnog kapitala.

3) Društvo u fond obaveznih rezervi svake godine unosi najmanje 5% (pet procenata) ostvarene dobiti, sve dok rezerve ne dostignu iznos iz prethodnog stava.

Član 13.

Osnivač Društva može odlučiti i o formiranju posebnih (namjenskih) rezervi. Odlukom o formiranju posebnih rezervi Društva definiše se njihova namjena, iznos i način finansiranja.

Raspodjela dobiti

Član 14.

1) Kada na poslednji dan finansijske godine neto imovina Društva, prema godišnjem izvještaju, iznosi ili bi nakon raspodjele dobiti Osnivaču iznosila manje od vrijednosti kapitala Društva zajedno sa rezervama koje se ne mogu raspodjeljivati prema važećim propisima ili Statutu Društva, Društvo ne može vršiti raspodjelu dobiti Osnivaču, osim u slučaju kada je donijeta odluka o povraćaju uloženog kapitala.

2) Iznos namijenjen za raspodjelu ne može prelaziti iznos dobiti ostvaren na kraju posljednje finansijske godine, uvećan za prethodnu dobit iz prethodne godine i raspoloživi iznos rezervi, umanjen za gubitke koji su preneti iz prethodne godine i za iznose određene za rezerve, u skladu sa važećim propisima i Statutom Društva.

Povećanja osnovnog kapitala Društva

Član 15

- 1) Osnivač Društva može, kada to ocijeni neophodnim ili cjelishodnim, donijeti odluku o povećanju osnovnog kapitala, po osnovu novih uloga ili po osnovu pristupanja novih članova
- 2) U slučaju pristupanja novih članova, prava i obaveze novih članova urediti će se posebnim ugovorom, nakon čega će se pristupiti izmjeni Statuta.

Pristupanje novih članova Društvu i prenos udjela

Član 16.

- 1) Novi članovi pristupaju Društvu na osnovu odluke Osnivača i po ugovoru o pristupanju društvu, koji Osnivač zaključuje sa novim članovima.
- 2) Kada član Društva namjerava da prenese svoj udio ostali članovi, kao i samo Društvo, imaju pravo preče kupovine tog udjela.
- 3) Pravo preče kupovine se ostvaruje na način što se u roku od 30 (trideset) dana od dana kada je ponuda za prodaju udjela učinjena, članovi i samo Društvo mogu prihvatiti kupovine udjela – u protivnom, udio se može prenijeti trećem licu, pod uslovima koji ne mogu biti povoljniji od uslova ponuđenih članovima Društva ili samom Društvu
- 4) Udio u Društvu se prenosi ugovorom u pisanom obliku
- 5) Kada ne postoji sporazum o kupovini tog udjela između tog člana i ostalih članova Društva, udio se srazmjerno dijeli među članovima Društva prema njihovim dotadašnjim udjelima, pri čemu su članovi Društva dužni da izvrše isplatu vrijednosti udjela članu koji istupa iz Društva u roku ne dužem od 30 (trideset) dana.
- 6) U slučaju prenosa udjela, lice koje prenosi i lice koje prima udio biće neograničeno solidarno odgovorni Društvu za obaveze koje nosi članstvo u Društvu.

Zastupanje i predstavljanje Društva

Član 17.

- 1) Društvo, u unutrašnjem, spoljnotrgovinskom i pravnom prometu, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima, drugim važećim propisima i ovim Statutom, zastupa i predstavlja izvršni direktor.
- 2) Izvršni direktor može, u okviru svojih ovlašćenja, u skladu sa ovim Statutom i važećim propisima, dati drugom licu punomoćje za zastupanje Društva, sa naznačenim ovlašćenjima punomoćnika.

Potpisivanje Društva

Član 18

Društvo se potpisuje tako što izvršni direktor Društva uz svoj potpis otiskuje pečat Društva. Ukoliko Društvo potpisuje punomoćnik, dužan je da uz potpis unese i taj podatak

Član 19.

1) Pečat Društva je okruglog oblika i po obodu sadrži latinični tekst "Društvo sa ograničenom odgovornošću Podgorica", dok je u sredini pečata upisano " First Real Estate Management 2 "

Član 20.

Poslovna akta Društva namijenjena tećim licima (memorandum, faktura, porudžbenica, ponuda i sl.), pored firme i sjedišta Društva sadrži i podatke o broju registarskog upisa, broj računa kod poslovnih banaka, matični broj (PIB), PDV broj i važnije kontakt informacije.

Organizacija Društva

Član 21.

1) Organizacija Društva se bliže uređuje posebnim opštim aktom koji donosi Osnivač

2) Radi osivarivanja poslovnih i razvojnih ciljeva, Društvo može osnovati predstavništva, poslovne jedinice i druge oblike organizovanja djelova Društva u zemlji ili inostranstvu ("Poslovne jedinice"), bez svojstva pravnog lica.

3) Poslovne jedinice koje posluju po propisima koji nijesu propisi Crne Gore mogu otvarati račune kod poslovnih banaka u mjestu sjedišta Poslovne jedinice u zemlji ili inostranstvu, pri čemu za obaveze stvorene od strane Poslovne jedinice odgovara Društvo cjelokupnom svojom imovinom.

Organi Društva

Član 22.

Organi Društva su Osnivač i Izvršni direktor.

Član 23.

1) Osnivač jednočlanog Društva ima sva ovlašćenja skupštine Društva.

2) Odluke koje donosi Osnivač, kao i ugovori između Osnivača i Društva unose se u knjige Društva, osim ugovora zaključenih u okviru tekućeg poslovanja koje se redovno obavlja.

Član 24.

1) Osnivač Društva je organ upravljanja Društvom koji:

- a) donosi i vrši izmjene Statuta Društva;
- b) odlučuje o promjeni poslovnog imena i sjedišta Društva;
- c) odlučuje o promjeni djelatnosti Društva;
- d) postavlja i razrješava Izvršnog direktora Društva i druge zaposlene sa posebnim ovlašćenjima i odgovornostima;
- e) daje uputstva i smjernice za rad Izvršnom direktoru;
- f) na predlog Izvršnog direktora, postavlja i razrješava članove posloводства Društva;
- g) donosi biznis planove i investicione projekte Društva;

- h) odlučuje o povećanju i smanjenju osnovnog kapitala Društva;
- i) odlučuje o distribuciji ili reinvestiranju dobiti Društva;
- j) odlučuje o zaduženju Društva kod poslovnih banaka i drugih finansijskih organizacija i institucija u zemlji i/ili inostranstvu;
- k) odlučuje o raspolaganju ili zalažanju stalne i obrtno imovine Društva, bez obzira na vrijednost;
- l) odlučuje o raspolaganju novčanim sredstvima Društva u iznosu većem od EUR 10 hiljada;
- m) osniva privredna društva sa Društvom kao osnivačem;
- n) osniva Poslovne jedinice Društva;
- o) odlučuje o restrukturiranju Društva;
- p) odlučuje o pristupanju trećih lica Društvu ili prenosu udjela;
- q) imenuje lica koja vrše internu kontrolu i internu reviziju u Društvu;
- r) imenuje eksternog revizora Društva;
- s) odlučuje o prestanku rada Društva;
- t) donosi pravila o upotrebi pečata i odluku kojom se utvrđuje izgled logotipa Društva;
- u) definiše smjernice za marketingsko prezentovanje aktivnosti Društva;
- v) odlučuje o stipendiranju, sponzorstvu i drugim vidovima pomoći trećim licima;
- w) vrši druge poslove određene Zakonom o privrednim društvima, važećim propisima i Statutom Društva.

2) Svoja prava Osnivač može, u cjelosti ili djelimično, prenijeti na drugo lice, uz pismeno obavještanje izvršnog direktora.

Član 25.

- 1) Izvršni direktor je izvršni i poslovodni organ Društva.
- 2) Izvršnog direktora postavlja i razrješava Osnivač, koji po potrebi propisuje bliže uslove za njegovo postavljanje.
- 3) Izvršni direktor se imenuje na mandalni period od dvije godine, s tim što isto lice može biti imenovano više puta.
- 4) Izvršni direktor ima sledeća ovlašćenja i obaveze
 - a) zastupa i predstavlja Društvo u unutrašnjem, spoljnotrgovinskom i pravnom prometu;
 - b) odgovara za zakonitost rada Društva;
 - c) organizuje i rukovodi procesom rada i poslovanjem Društva;
 - d) upotrebljava pečat, štambilj i memorandum Društva;
 - e) izvršava biznis planove i investicione projekte u Društvu;
 - f) odlučuje o zapošljavanju i raspoređivanju zaposlenih;
 - g) odlučuje o disciplinskoj odgovornosti zaposlenih;
 - h) predlaže i sprovodi mjere zaštite na radu;
 - i) predlaže osnivanje Poslovnih jedinica Društva.

- j) stara se o urednoj i blagovremenoj izradi periodičnih finansijskih izvještaja i donosi godišnje finansijske izvještaje Društva;
- k) potpisuje finansijska dokumenta;
- l) odlučuje o raspolaganju novčanim sredstvima Društva u iznosu do EUR 10 hiljada;
- m) izvještava Osnivača o poslovanju Društva;
- n) predstavlja Društvo u medijima;
- o) zaključuje ugovore i druge pravne poslove, na osnovu Odluke Osnivača;
- p) vrši druge poslove koji spadaju u domen rukovođenja Društva, a koji su predviđeni Zakonom o privrednim društvima, važećim propisima i Statutom Društva.

5) Za Izvršnog direktora može biti imenovano lice koje ima visoku stručnu spremu i koje je u svom radu pokazalo stručne, radne i organizacione sposobnosti neophodne za poslovođenje

Odgovornost za obavljanje upravljačkih funkcija

Član 26

Osnivač i Izvršni direktor za obaveze Društva odgovaraju cjelokupnom svojom imovinom u sledećim slučajevima:

- a) ako su Društvo zloupotrijebili da bi postigli cilj koji je za njih zabranjen;
- b) ako su Društvo zloupotrijebili da bi oštetili svoje povjerioce;
- c) ako su suprotno važećim propisima postupali sa imovinom Društva;
- d) ako su smanjili imovinu Društva u svoju korist ili u korist drugog lica, a znali su ili su morali znati da Društvo neće biti u stanju da izmiri svoje obaveze prema trećim licima;
- e) u drugim slučajevima utvrđenim Zakonom o privrednim društvima i važećim propisima.

Član 27

Osnivač i Izvršni direktor Društva odgovaraju solidarno za štetu koju svojom odlukom prouzrokuju Društvu i povjeriocima ako je ta odluka donesena grubom nepažnjom ili umišljajno.

Član 28

1) Izvršni direktor je odgovoran za zakonitost rada Društva Osnivaču, naročito ukoliko je do štete došlo očiglednim kršenjem važećih propisa, povredom odredbi ovog Statuta i usled propusta načinjenih u vršenju poslovodne funkcije.

2) Društvo je kazneno odgovorno u skladu sa važećim propisima

Zabrana konkurencije

Član 29

1) Izvršni direktor i zaposleni u Društvu ne mogu bez pisane saglasnosti Osnivača imati isto svojstvo, kao ni svojstvo akcionara odnosno vlasnika, u bilo kom drugom privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu iste ili srodne djelatnosti ili djelatnosti koja bi mogla biti konkurentna Društvu, niti mogu biti preduzetnici koji obavljaju takvu djelatnost.

2) Zabrana iz prethodnog stava za Izvršnog direktora traje i nakon gubitka tog svojstva, za period od 1 (jedne) godine

Član 30.

Ukoliko Izvršni direktor ili zaposleni Društva prekrši zabranu konkurencije Društvo može:

- a) izreći prestanak radnog ili drugog ugovornog odnosa;
- b) zahijevati naknadu štete.

Poslovna tajna

Član 31

1) Svi zaposleni u Društvu, prije svega Izvršni direktor i zaposleni sa posebnim ovlaštenjima i odgovornostima, dužni su da čuvaju poslovnu tajnu

2) Svaka povreda dužnosti čuvanja poslovne tajne predstavlja težu povredu radne obaveze za koju se izriče mjera prestanka radnog odnosa, eventualno pokreće krivični postupak i postupak za nadoknadu šteta koja nastane njenim odavanjem.

Član 32.

1) Poslovnom tajnom smatraju se sljedeći podaci i isprave:

- a) razvojni, godišnji i operativni planovi Društva;
- b) podaci o poslovanju Društva, izuzimajući podatke koji se dostavljaju nadležnim državnim organima;
- c) analize cijena rada i usluga Društva;
- d) ugovori o zaključenim poslovima;
- e) podaci o stanju sredstava na računima i finansijskim zaduženjima Društva,
- f) poslovna dokumentacija Osnivača;
- g) drugi podaci i isprave koje Osnivač i Izvršni direktor Društva proglase poslovnom tajnom

2) Dužnost čuvanja poslovne tajne ne prestaje tokom perioda od 1 (jedne) godine od dana prestanka radnog odnosa.

Prelazne i završne odredbe

Član 33.

Pitanja od značaja za rad i poslovanje Društva i uređivanje međusobnih odnosa, prava, obaveza i odgovornosti, a koja nijesu uređena ovim Statutom, urediće se odlukama Osnivača, pravilnicima i drugim opštim aktima Društva, u skladu sa odredbama Statuta i važećim propisima.

Član 34.

Za tumačenje, izmjenu i dopunu ovog Statuta ovlašten je Osnivač Društva

Član 35.

Statut stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja, a primjenjuje se danom upisa u CRPS.

Član 36.

Stupanjem na snagu ovog Statuta prestaje da važi Statut Društva od 29.06.2017.godine.

Broj: 04/17330 16.1

Podgorica, 31.05.2022.godine



Osnivač,

Prva banka CG AD Podgorica – osnovana 1901

Predsjednik Nadzornog odbora.

Mr Milan Petrović

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

PREDMET PROCJENE:

ZEMLIŠTE NA POTEZU Ulica: 7 Omaladinskih Drač, Podgorica

List nepokretnosti 7223 KO PODGORICA III

Katastratska parcela: 2578/2, 2599/7 i 2599/10

NARUCILAC PROCJENE:

PRVA BANKA A.D. PODGORICA

OVLAŠĆENI PROCJENITELJ-SUDSKI VJEŠTAK:

VINKO MARNIKOVIĆ ECC

*Ulcinj, Maj 2022
Procjenitelj Vinko Marniković ecc struke*

IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRAĐIVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.
3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.
4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni procjenitelju bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
6. Procjenitelj ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija. Procjenitelj nije obavezan mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.

7. Procjena i pretpostavke korišćene u Izvještaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.
8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.
9. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Procjenitelj jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njegovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene. Procijenjena vrijednost je validna na dan procjene i može biti nedostižna u slučaju prinudne prodaje.
10. Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Procjeniteljovo angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.
11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.
12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Procjenitelj nije dužan svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.
13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.
14. Predmetni Izvještaj je rađen za potrebe Prve Banke Crne Gore a.d.

SADRŽAJ :

<i>Izjava ovlašćenog procjenitelja,</i>	
<i>opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.....</i>	<i>2</i>
REZIME PROCJENE.....	5
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	6
1.1 Namjena procjene.....	6
2. Podaci o nepokretnosti.....	6
2.1 Naziv (vrsta) objekta.....	6
2.2 Naziv i adresa objekta koji se procjenjuje.....	7
2.3 Tereti i ograničenja.....	7
3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri.....	8
4. Opis lokacije.....	9
4.1 Makrolokacija.....	9
4.2 Mikrolokacija.....	10
4.3 Fotodokumentacija.....	11
5. Tehnički opis nepokretnosti.....	12
5.1 Namjena i mogućnost promjene namjene.....	12
5.2 Opis tehničkih karakteristika.....	12
5.3 Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmičkih dejstava, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici.....	12
6. Obim rada.....	12
7. Datum procjene.....	13
8. Osnov procjene.....	13
9. Povjerljivost.....	13
10. Opšte napomene.....	13
11. Posebne pretpostavke.....	14
12. . Metodologije procjene.....	14
13. Procjena predmetne nepokretnosti.....	15
14. . Mišljenje procjenitelja/Zaključak.....	18

REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE

PREDMET PROCJENE	Nekretnina	zemljište Kat.parcele 2578/2, 2599/7 i 2599/10
	Katastarski podaci	List nepokretnosti 7223 – prepis, KO Podgorica III, PJ Podgorica
	Lokacija	Drač 81000 Podgorica
	Vlasništvo nad nekretninom	PRVE BANKA CRNE GORE OSNOVANA 1901.GODINE AD PODGORICA
	Tereti i ograničenja	Podaci o teretima i ograničenjima na dan izdavanja liste neporetnosti blize opisani u listu koji čini sastavni dio Izvještaja.
NARUČILAC IZVJEŠTAJA	A.D. PRVA BANKA CRNE GORE	
IZVJEŠTAJ SAČINIO	Vinko Marniković ecc Licenca broj 37 i Omer Markišić REV procjenjivač	
UVID U NEKRETNINU	Procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti izvršena je bez spoljnjeg obilaska nepokretnosti, na osnovu dostavljenog Lista nepokretnosti, procjena Olivera Grahovac od januara.2020.godine, planske i ostale relevantne dokumentacije za ovu materiju.	
OSNOV PROCJENE	Tržišna vrijednost	
METODE PROCJENE	Uporedna metoda	
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	359.135,00 €	
DATUM PROCJENE	27.05.2022.godine	
DATUM IZRADE IZVJEŠTAJA	27.05.2022.godine	

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni vrijednosti nekretnine je za potrebe Prve banke Crne Gore, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141 u Podgorici.

1.1 Namjena procjene

Procjena se vrši za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine zemljišta, katastarskim parcelama:

- 2578/2 Drač, Podgorica livada 1 klase, površine: 92 m²
- 2599/7 Drač, Podgorica neplodna zemljišta, površine: 896 m²
- 2599/10 Drač, Podgorica neplodna zemljišta, površine: 97 m²

KO Podgorica III, po načinu korišćenja zemljište ukupne površine 1.085 m², evidentirana u Listu nepokretnosti 7223- prepis. Namjena procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti za potrebe Prve banke Crne Gore a.d Podgorica:

2. Podaci o nepokretnosti

2.1 Naziv (vrsta) objekta-nekretnine

Predmet procjene je zemljište na katastarskim parcelama br. 2578/2, 2599/7 i 2599/10 KO Podgorica III, po načinu korišćenja – zemljište, površine 1.085 m², evidentirana u Listu nepokretnosti 7223 prepis KO Podgorica III, PJ Podgorica.

Uvidom u Geoportal UZN utvrđeno je da se na predmetnoj katastarskoj nema objekata.

Uvidom u Geoportal UZN, utvrđeno je da predmetna katastarska parcela ima formalno obezbijeđen pristup sa javnog puta. Predmetu procjene se može pristupiti sa magistralnog puta preko pristupnih puteva do mjesta Draču u Podgorici preko katastarske parcele 2578/2, 2599/7 i 2599/10 KO Podgorica III.

2.2 Naziv i adresa objekta koji se procjenjuje

Predmetna nepokretnost nalazi se na potesu Drač Podgorica

2.3 3 Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, područne jedinice Podgorica, tj. u prikazu Lista nepokretnosti 7223- prepis, KO Podgorica III, iz katastarske evidencije Uprave za nekretnine Crne Gore, ažurirane dana 16.12.2019.godine, u podacima o teretima i ograničenjima, za predmetnu nepokretnost evidentirani su terete koji se prizakazi u listu nepokretnosti koji je sastavni dio izvještaja.

3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametric

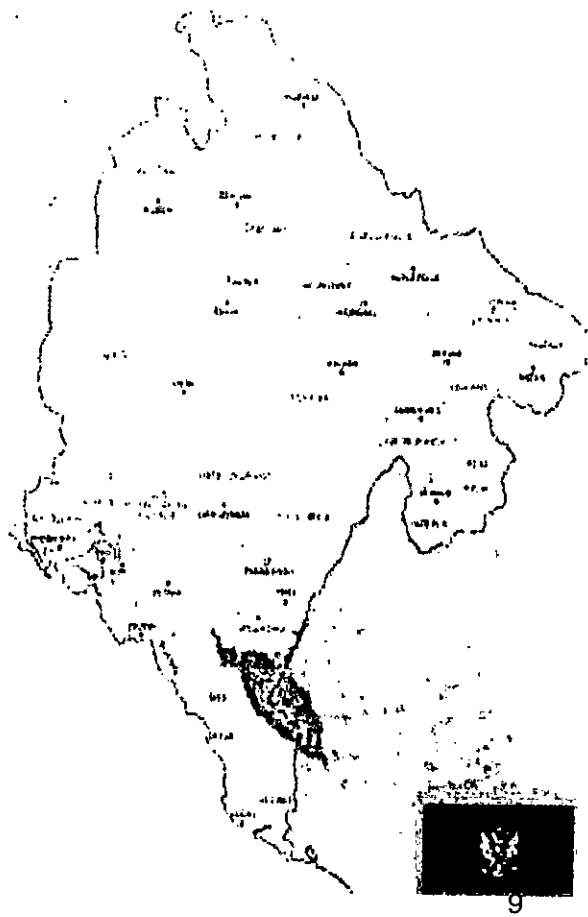
Za predmet procjene, koji pripada katastarskim parcelama broj 2578/2, 2599/7 i 2599/10 KO Podgorica III, nepokretnosti koje su predmet procjene imaju naznačene terete i ograničenja u listu nepokretnosti u djelu koji se odnosi o podacima za terete i ograničenja.

4. Opis lokacije

4.1 Makrolokacija

Crna Gora se nalazi u jugoistočnom dijelu Evrope (zapadni Balkan), sa 672.000 stanovnika, površine je od 13,812 km² i dužine morske obale od oko 300 km. Karakterišu je tri regije: južna, centralna i sjeverna. Administrativni centar je Podgorica, koji je ujedno i najveći grad a prijestonica je Cetinje.

Podgorica je glavni i najveći grad Crne Gore koji se prostire na površini od oko 1.441km² i zauzima 10,4% cjelokupne površine Crne Gore. Podgorica predstavlja administrativno-upravni, politički, privredni, saobraćajni, naučni i prosvjetno kulturni centar Crne Gore. Prema popisu uz 2011.godine Podgorica je imala 150.977 stanovnika dok sada broji oko 200.000 stanovnika. Podgorica se nalazi na raskršću nekoliko značajnih putnih pravaca koji vode od mora ka kontinentalnom dijelu zemlje, te je pozicionirana blizu zimskim centrima na sjeveru zemlje ali i ljetovalištima na Jadranskom moru. Podgorica ima razvijen drumski, željeznički saobraćaj i avio saobraćaj (međunarodni aerodrom u Golubovcima). Opština Podgorica sastoji se odužeg gradskog jezgra i gradske opštine Golubovci, a podijeljena je u 57 mjesnih zajednica. Do sredine 2018.godine u sastavu opštine Podgorica nalazila se i gradska opština Tuzi, koja je od septembra 2018.godine proglašena samostalnom opštinom.



4.2 Mikrolokacija

Predmetna katastarska parcela nalazi se lokaciji ulica 7 Omladinsa u mjestu Drač - Podgorica, pozicionirana nedaleko od glavnih gradskih subjekata i predstavlja atraktivnu turističku lokaciju. Na lokaciji, koju čini predmetna katastarska parcela koja trenutno po zemljište. U nastavku slijeti tabelarni prikaz udaljenosti predmeta procjene od određenih instirucija i prikaz samog položaja predmeta procjene.

Komunalna, elektro i druga infrastruktura se može dovesti do predmetne nepokretnosti.

Koordinate lokacije:

42° 26' 08,21"

19° 15' 59,32"

LI 7223 KO PEDGOPIKA III

Karakteristike i udaljenost lokacije

Udaljenost od:		
Opština	1.100	Metara
Dom zdravlja	500	Metara
Bolnica	2000	Metara
Sud	500	Metara
Pošta	400	Metara
Banka	500	Metara
Škola	1600	Metara
Prodavnica	100	Metara
Restoran	200	Metara
More- rijeka-jezero	1.300	Metara
Glavnog puta	150	Metara

Karakteristike nepokretnosti

Lokacija položaj	Između	Ugao	sa puta
Značaj za turizam	Jak	Prosječan	Slab
Obim saobraćaja	Gust	Prosječan	Slab
Mogućnost dogradnje			
Klasifikacija zone	Stambena	Mješovita	Poslovna
Opšte stanje nekretnosti			
Konfiguracija	Ravan	Nagib	Neravan

Klijent koji je angažovao procjenitelja je u obavezi da plati iznos od _____ eura za uslugu prilikom preuzimanja nalaza. Uplata se može obaviti isključivo na žiroro račun procjenitelja, kao dokaz priložiti uplatnicu.

Vlasnik nepokretnosti ili Nosilac kredita, stojim iza gore navedenih podataka i garantujem da su tačni.

Potpis _____

Ulcini 26-05-2022

Procjenitelj: Vinko Marniković broj Licence 37

Vinko

4.3 Fotodokumentacija

Predmet procjene nije fotografisan radjena je Desktop procjena.

5. Tehnički opis nepokretnosti

5.1 1 Namjena i mogućnost promjene namjene

Tržišna vrijednost nepokretnosti odražava i njegovu optimalnu iskorišćenost. Medjunarodni standardi za procjenu vrijednosti definišu optimalnu iskorišćenost kao „upotrebu sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva“.

Predmet procjene je poslovni prostor koje je shodno planskom dokumentu namijenjeno za poslovanje u vanprivredi.

5.2 2 Opis tehničkih karakteristika

Predmet procjene je zemljište – katastarske parcele 2578/2, 2599/7 i 2599/10 KO Podgorica III, po načinu korišćenja u Listu nepokretnosti evidentirana kao zemljište, a čija površina iznosi 1.085 m².

5.3 3 Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmičkih dejstava, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici

Pretpostavlja se da lokacija nije ugrožena poplavama. Procjenitelj nije bio u obavezi da vrši nikakva istraživanja i testiranja, niti su od strane klijenta ili bilo kog drugog relevantnog stručnjaka prezentovane bilo kakve informacije koje bi se odnosile na postojanje zagađenosti ili štetnih supstanci. Takođe, vrednovanje se obavlja uz pretpostavku da nema elemenata zagađenosti.

6. Obim rada

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- provjerio relevantna dokumenta*
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti*
- primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima*
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost.*

7. Datum procjene

Datum procjene je 27.05.2022.godine.

Datum izrade izvještaja je 27.05.2022.godine.

8. Osnov procjene

Procjena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Evropskim standardima procjene (EVS). Izveštaj o procjeni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, vlasništvu, zakupima, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti i metodologiji procjene. Izveštaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su napravljene prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti.

Kao osnova vrijednosti primjenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost

Evropski standardi procjene (EVS) definišu Tržišnu vrijednost kao:

„Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla da se razmijeni na datum procjene vrijednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom”.

9. Povjerljivost

Ovaj izveštaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika. Niti cijeli, niti bilo koji dio izveštaja ili bilo kakvo pozivanje na izveštaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procjenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

10. Opšte napomene

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, te različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena i rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti. Definicija tržišne vrijednosti zahtijeva od procjenitelja da dođe do maksimalne tržišne vrijednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procjenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.

U postupku procjene se polazi i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako se ove pretpostavke smatraju logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i investitora.

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu

nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrijednost, cijenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izvještaju.

Zbog izbijanja novog koronavirusa (COVID-19), Svjetska zdravstvena organizacija je 11. marta 2020. proglasila globalnu pandemiju, što je uticalo je 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. Iz tog razloga je izvještavanje o procjenjenoj vrijednosti zasnovano na „materijalnoj nesigurnosti procjene“. Shodno tome, procjeni treba pripisati manju sigurnost i veći stepen opreza nego što je to obično slučaj. S obzirom na nepoznati budući uticaj koji bi COVID-19 mogao imati na tržište nekretnina, preporučujem da često vršite revizije procjene.

11. Posebne pretpostavke

S obzirom da nije vršena fizička inspekcija nepokretnosti prilikom izrade ovog Izvještaja pošlo se od određenih pretpostavki koje su već navedene u Izvještaju a odnose se na pojedine parametre nekretnine njene eventualne skrivene mane i slično. Takođe usvojena je pretpostavka da se zemljište nalazi u stanju koje je prikazano na fotodokumentaciji dostupnoj na google maps.

12. Metodologija procjene

Troškovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Proračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom baziran je na proračunu troškova gradnje zamjenske građevine, a odnos sa tržištem uspostavlja se koeficijentima korekcije. Tako određena sadašnja tržišna vrijednost objekta sumira se sa cijenom koštanja zemljišta i vrijednošću doprinosa, te sa ostalim pratećim troškovima i troškovima spoljašnjeg uređenja predstavlja sadašnju tržišnu vrijednost nekretnine.

Dohodovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Proračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno tržišna vrijednost nekretnine zavisi od preostalog održivog vijeka korišćenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koje ostvaruje nekretnina.

Ova metoda prikladna je za „tržišno orjentisane“ nekretnine, koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim upravljanjem.

Uporedna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu zasnovana je na poređenju nepokretnosti koja je predmet procjene sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere.

S obzirom na vrstu nekretnine – u procjeni je korišćena uporedna metoda – tržišni pristup

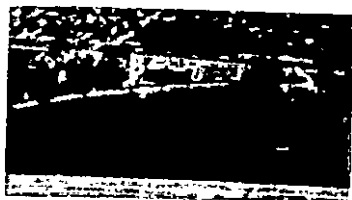
Pri upotrebi pristupa tržišnog upoređivanja analizirane su uporedive prodajne cijene nepokretnosti lociranih u okolini predmetne nekretnine. Nakon toga su sprovedena odgovarajuća usaglašenja po osnovu kriterijuma kao što su vrijeme transakcije i/ili isticanja ponude, odnosa traženih i postignutih cena, veličine, lokacije i drugih faktora. Treba napomenuti da zbog visokog stepena netransparentnosti na tržištu nekretnina, prodajne transakcije, kao i realizovane cijene zakupa javno nedostupne. Kad se konkretna transakcija dogodi, informacije o transakcijama nisu dostupne javnosti, što značajno otežava primjenu ovog metoda. Kao izvor informacija kod izrade ovog izvještaja, procjenitelj je koristio informacije i podatke dobijene od strane naručioca procjene, informacije i podatke sa tržišta nekretnina dobijene od lokalnih agencija za nekretnine, informacije i podatke dobijene kao rezultat sopstvenih istraživanja i znanja o tržištu nekretnina i druge dostupne informacije. Projekcije i usvojena prilagođavanja, koja se nalaze u ovom izvještaju, su bazirana na širokom spektru razumnih pretpostavki i opravdanih zaključaka za koje se opet ne može garantovati. Pretpostavke i njihovo prilagođavanje mogu varirati sa promjenom uslova na tržištu, jer su isti upravo rezultat pretpostavki i empirijskih saznanja izvučenih iz tržišnih uslova.

13. Procjena predmetne nepokretnosti

U postupku procjene predmetne nepokretnosti, korišćenjem metode upoređivanja prodajnih cijena dovoljno uporedivih nekretnina, na uporedivim lokacijama, kroz usklađivanje uočenih razlika uporedivih nekretnina, tj kroz računsko usaglašavanje razlika u bitnim elementima koji određuju cijenu upoređivanih nekretnina, procjenitelj donosi zaključak o cijeni koja bi se za predmetnu nekretninu mogla postići na tržištu.

Kod analize tržišta prodaje kao adekvatni komparativi izdvojene su sljedeće nekretnine:

Ponuda: 1



Prodajem Zemljište, Masline

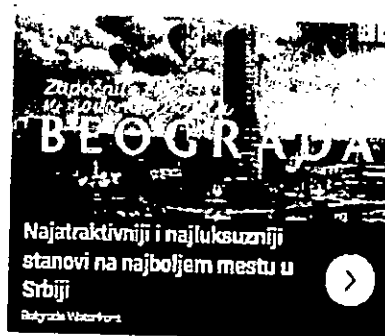
Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Podgorica
Lokacija: Masline
Cijena: €250
Zemljište: 2.014 m²



Opis: Prodaje se zemljište - Masline, Podgorica. Zemljište se nalazi u mirnom mjestu ispod Gorice, sa istočne strane, samo kilometar od centra grada, površine je 2.014 m². Posjeduje sve urbanističko tehničke uslove za gradnju stambeno - poslovnog prostora P+2+Pk, bruto površine 3.600 m². Takođe postoji mogućnost priključenja struje i gradskog vodovoda. Izuzetno je pogodan kako za gradnju stambenog objekta, takođe i velikog poslovnog prostora. U slučaju želje kupca za gradnjom većeg stambeno poslovnog kompleksa postoji i mogućnost kupovine susjedne parcele površine 1900 m², skoro istih urbanističko - tehničkih uslova. Zemljište ima direktan pristup na bulevaru i udaljen je samo tridesetak metara!

Oglaslo: Ema
Mobitel verificiran u državi ME: 38267203183
Telefon: +38267203183

Kontaktiraj Oglašivača



Ponuda: 2



Prodajem Zemljište, Drač, Podgorica, €185.000

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Podgorica
Lokacija: Drač
Adresa: Drač, Podgorica, Crna Gora
Cijena: €185.000
Zemljište: 920 m²



Opis: Urbanizovano građevinsko zemljište, 920m², Drač, 500m od centra grada. Po trenutnom dupu planirana izgradnja objekta individualnog stanovanja na 4 nivoa (P + 2 + Pk).
Zauzetost parcele 0.46

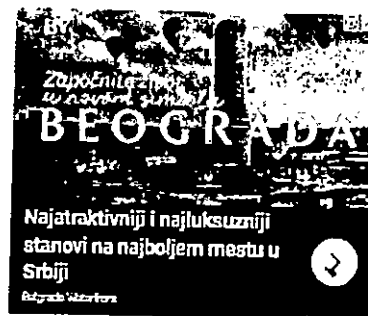
Više detalja na: freshestate.me/nekretnine/prodaja/p...



Oglaslo: Fresh Nekretnine

Registarski broj: www.freshestate.me - facebook.com/FreshEstateMontenegro/
Mobitel: Mobitel: Izdavanje Podgorica: +382 69 355 898; Prodaja kuća i placova Pg, Dg: Zoran +382 69 274 699, sjever CG: Darko +382 69 120 052, Primorje Miloš +382 69 022 070, Vladimir +382 69 355 886, office: +382 69 223 514 - www.freshestate.me - www.Freshestate.me - We're multi language speaking stuff, contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our site.
Telefon: Telefon: Prodaja stanova Podgorica: Darko +382 69 120 052, Mirko +382 67 260 336; Aleksandar +382 69 372 006; Vladimir: +382 69 372 007; Marijana +382 69 372 009; Tamara +382 69 372 116;
Primorje: Miloš +382 67 207 047, Vlado +382 67 260 391; office: +382 69 223 514 - www.freshestate.me - We are multi language speaking stuff - Eng: +382 67 207 047 - Tur: +382 69 355 898 - Rus: +382 69 355 886 - contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our site.

Kontaktiraj Oglašivača



Ponuda: 3



Prodajem Zemljište, Drač, Podgorica, €55.000

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Podgorica
Lokacija: Drač
Cijena: €55.000

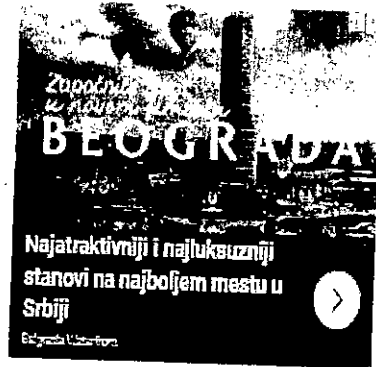
Opis: Za prodaju plac 157m², Drač.
Na placu se nalazi stara kuća, površine 59m².

Više detalja na: dom-home.me/me/details/6365/

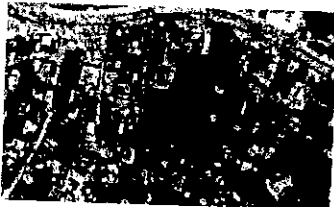
Oglasio: DOM-HOME

Mobitel: IZDAVANJE: Ivan: +382 67 316 017; Goran: +382 67 822 822; Nemanja: +382 67 316 018; Savo: +382 67 316 009, PRODAJA: Goran: +382 67 822 822; ; Savo: +382 67 316 009; Dražen: +382 67 316 019; POSLOVNICA BAR: Slobodan: +382 67 316 008; web site: www.dom-home.me; mail: office@dom-home.me; We're multi language speaking stuff +382 67 822 822, contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our site.

Kontaktiraj Oglašivača



Ponuda: 4



Prodajem Zemljište, Drač, Podgorica, €190.000

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Podgorica
Lokacija: Drač
Cijena: €190.000

Opis: Na prodaju plac 920m², Drač

Ucrtane su dvije kuće po 450m², P+1+Pk. Voda i struja su na placu.

Više detalja na: dom-home.me/me/details/3331/

Oglasio: DOM-HOME

Mobitel: IZDAVANJE: Ivan: +382 67 316 017; Goran: +382 67 822 822; Nemanja: +382 67 316 018; Savo: +382 67 316 009, PRODAJA: Goran: +382 67 822 822; ; Savo: +382 67 316 009; Dražen: +382 67 316 019; POSLOVNICA BAR: Slobodan: +382 67 316 008; web site: www.dom-home.me; mail: office@dom-home.me; We're multi language speaking stuff +382 67 822 822, contact us on @, Viber, WhatsApp, Facebook, Instagram and visit our offices and our site.

Kontaktiraj Oglašivača



MATRICA POREĐENJA PRODAJE – GGZ

NEKRETNINA	PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNA NEKRETNINA 1	UPOREDNA NEKRETNINA 2	UPOREDNA NEKRETNINA 3	UPOREDNA NEKRETNINA 4
------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Osnovni podaci					
Prodajna cijena		503,500.00 €	185,000.00 €	55,000.00 €	190,000.00 €
neto površina (m2)	1085	2014	920	157	920
cijena (€/m2)		250.00 €	201.09 €	350.32 €	206.52 €

Ekonomski i pravni aspekt					
Vrsta transakcije		Ponuda	Ponuda	Ponuda	Ponuda
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
Datum ponude		2022	2022	2022	2022
Brzina prodaje		1.000	1.000	1.000	1.000
Legalnost pripadajućeg objekta	urbanizovana parcelsa	urbanizovana parcelsa	urbanizovana parcelsa	urbanizovana parcelsa	urbanizovana parcelsa
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
Fizički aspekt					
Lokacija i mikro lokacija		Slična	Slična	Slična	Slična
Poređenje		1.368	1.200	1.100	1.100
Namjena DUP-a lokacije	CD	CD	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje
Poređenje		1.000	1.150	1.150	1.150
Komunalna infrastruktura		Slična	Slična	Slična	Slična
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
Uređenje okoline i kvalitet parkiranja	Djelimično	Povoljno	Povoljno	Povoljno	Djelimično
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
Instalacije	Sve	Sve	Sve	Sve	Sve
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
INDIKATRO VRIJEDNOSTI (€/m2)	331.00 €	342.10 €	277.50 €	443.15 €	261.25 €

Uporedna analiza nekretnina sa nekretninom koja je predmet procjene:

Uzimajući u obzir karakteristike zemljišta koji se procjenjuje, lokaciju, podatke o trenutno postignutoj cijeni ponuda sličnih nekretnina na tržištu utvrdili smo da je predmet procjene nepokretnost koja se može utržiti po tržišnim uslovima.

Vrijednost izračunata na osnovu tržišnog metoda – komparativa sličnih nekretnina koje se nude na tržištu prodaje nekretnina :

Iskazana tržišna vrijednost zemljišta se odnose na dan 27.05.2022 god.:

Procjenjena vrijednost nepokretnosti na katastarskoj parceli 2578/2, 2599/7 i 2599/10 upisana u list nepokretnosti 7223 KO Pogorica III.

Zemljište:

Ukupna površina: 1.085 m²

Cijena: 331,00 €

Vrijednost nepokretnosti na dan 27.05.2022 iznosi: $1.085 \text{ m}^2 \times 331,00 \text{ €} = 359.135,00 \text{ €}$

Ukupna procjenjena vrijednost zemljišta: 359.135,00 €

14. Mišljenje procjenitelja/zaključak

Na osnovu svega navedenog u izveštaju, analizirajući i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, zaključujem da je tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti – broj 7223 KO Podgorica III na katastarskim parcelama 2578/2, 2599/7 i 2599/10 na dan 27.05.2022 iznosi: 359.135,00 €

Prilog:

- Lista nepokretnosti*
- Identifikacija lokacije*
- Licenca*

Ova procjena je autorsko pravo procjenjivača te se u tom smislu bez dozvole autora ne može koristiti sem u svrhe za koje je rađena !!!

*Procjenu izvršio : Vinko Marniković i Omer Markišić REV procjenjivač
Ulcinj 27.05.2022 godine.*



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampa: 16.12.2019 07:35

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 16.12.2019 07:35

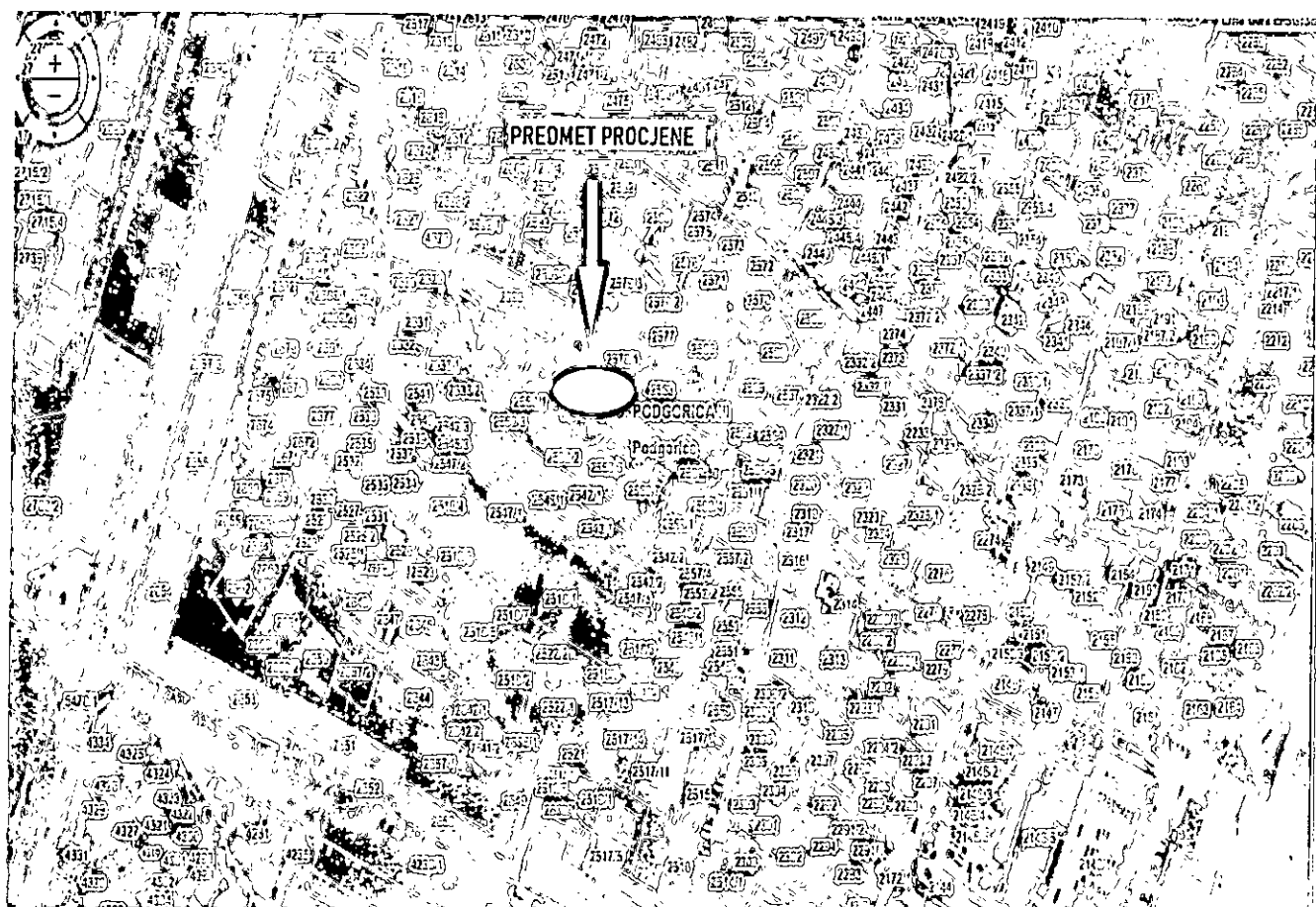
KO: PODGORICA III

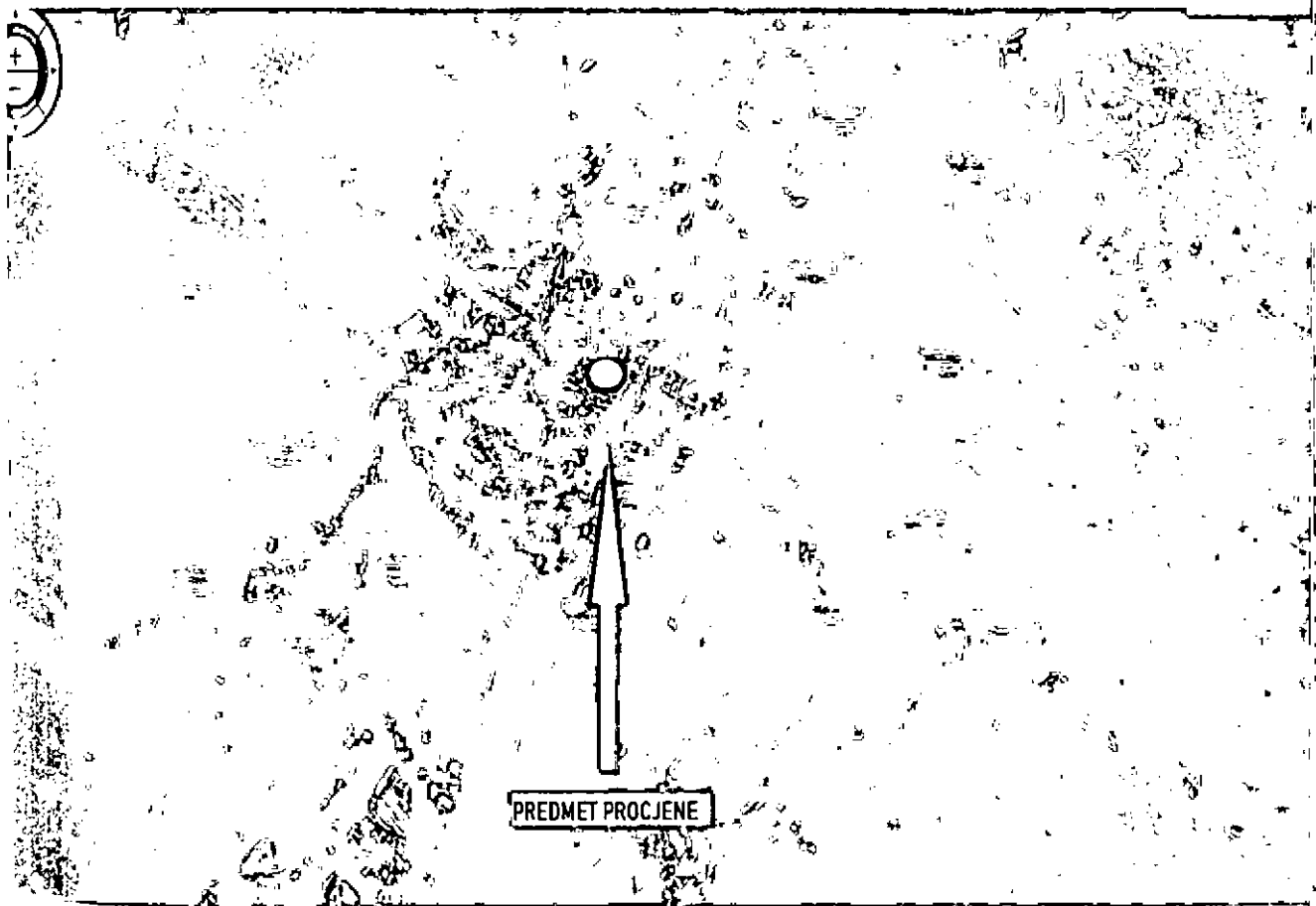
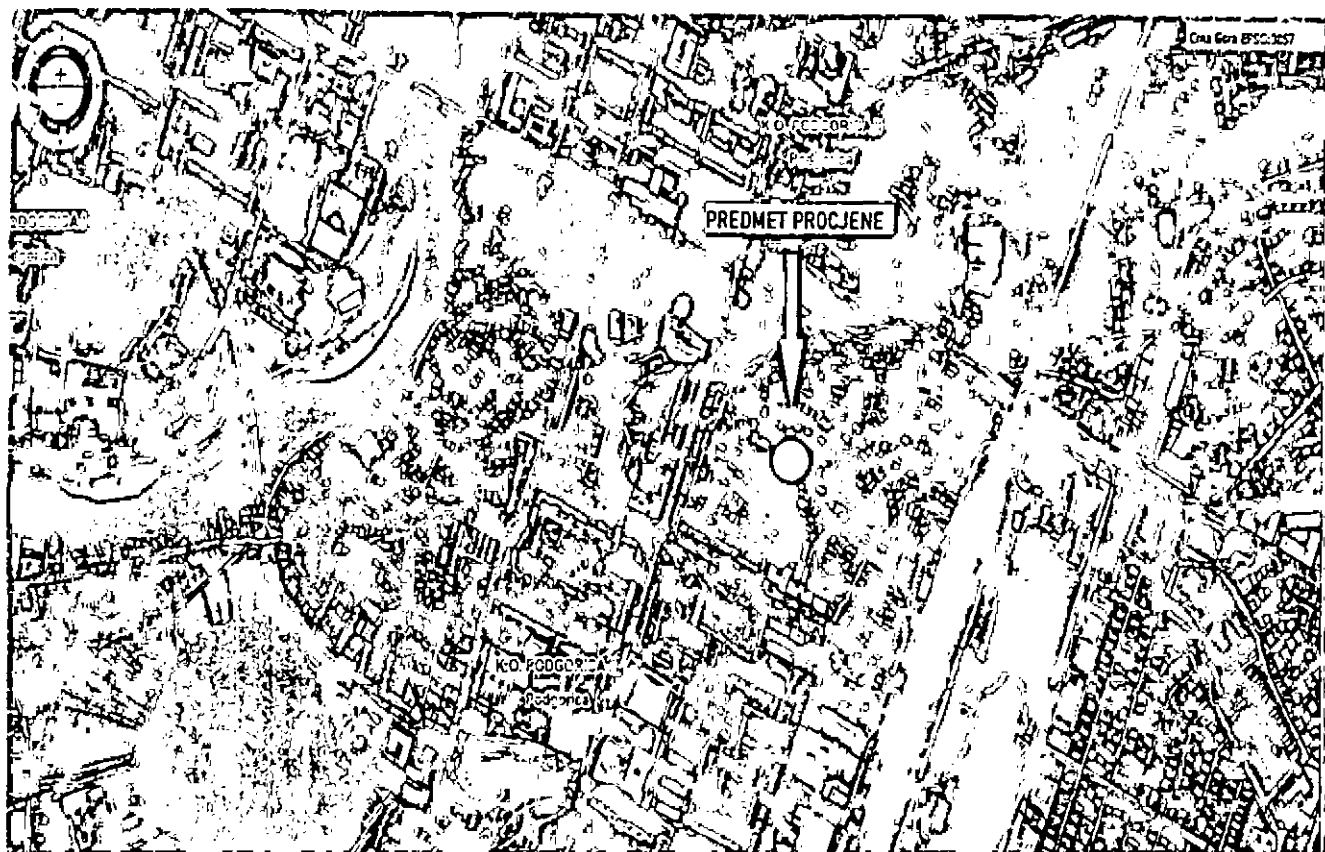
LIST NEPOKRETNOSTI 7223 - PREPIS

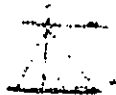
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2578/2		23 204/89		7 OMLADINSKA	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA	92	0.69
2599/7		23 203/89		DRAČ	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA	896	0.00
2599/10		23 203/89		DRAČ	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA	97	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PRVA BANKA C G AD-OSNOVANA 1901	Svojina	1/1

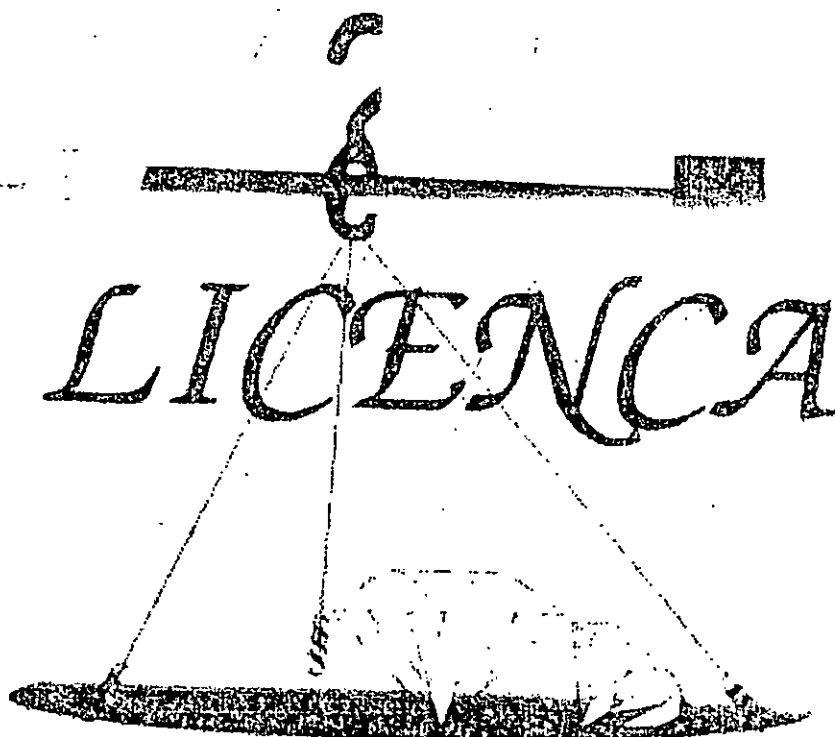
Ne postoje tereti i ograničenja.







UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE



N^o 37

PROCJENJIVAČ

Ekonomška oblast

MARNIKOVIĆ VINKO, dipl. ekonomista

PREDSEDNIK
KOMISIJE

Ivanisović Bosko, dipl. ing. maš



PREDSEDNIK
KODIZENJE

Mr. Marković Omer, dipl. ecc





NAVS

SERTIFIKAT / CERTIFICATE

Ovim se potvrđuje da je / This is to certify that the

Vinko Marniković

 jmbg / personal id 0310984220080

Uspešno završio(la) / Successfully completed

ISPTT / EXAM

Edukativnog programa „Procena vrednosti nekretnosti“ /
Educational Programme „Real Estate Valuation“

Data / Date 15.10.2016.

[illegible]

Predsednik / President

Prof. Danijela
Danijela Ilić FRICS, REV

Na osnovu člana 9 stav 1 Zakona o sudskim vještacima ("Službeni list CG", broj 54/16), Komisija za vještake donosi

**RJEŠENJE
O POSTAVLJENJU SUDSKOG VJEŠTAKA**

Marniković Anla Vinko iz [REDAKCIJA]
bečelior menadžmenta, postavlja se za sudskog vještaka ekonomsko-finansijske struke.

OBRAZLOŽENJE

Ministarstvo pravde je, na osnovu člana 12 stav 1 Zakona o sudskim vještacima objavilo poziv za postavljenje za sudske vještake na svojoj internet stranici i u dnevnom listu "Pobjeda", dana 2.10.2018. godine, na koji je imenovani prijavio svoje učešće.

Komisija za vještake je razmotrila prijavu Marniković Vinka za ponovno postavljenje i utvrdila da isti ispunjava opšte i posebne uslove predviđene članom 6 stav 1 i 3 Zakona o sudskim vještacima za vršenje vještačenja navedenog u dispozitivu.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Broj: 03-746-11669/18
Podgorica, 29. marta 2019. godine

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u roku od 20 dana od dana dostavljanja istog.

Ministarstvo pravde
Komisija za vještake



**PREDSJEDNIK KOMISIJE
MUSIKA ĐUKOVIĆ**



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)

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

Omer Markišić REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: R.Y-ME/IOPCG/2026/1
Issued on: 01/08/2023
Valid until: 31/05/2026

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Sanja Radović
President
IOPCG

Bulevar Izlaza Crnogoraca 65, RT-01000 Podgorica, Montenegro.

Licence



Institut ovlaštenih procjenjivača Crne Gore (IOPCG)
The Institute of Certified Valuers of Montenegro (ICVM)

SERTIFIKAT / CERTIFICATE

Ovim se potvrđuje da je
This is to certify that

Omer Markišić

JMBG 1506951210026

U skladu sa Minimumom zahtjeva za obrazovanjem IOPCG-a, stekao status
according to the ICVM Minimum educational requirements, is admitted to use the title of

OVLAŠĆENOG PROCJENJIVAČA CERTIFIED VALUER

u oblasti procjene nekretnina
in the real estate valuation field

Registarski broj sertifikata / Certificate registration number:
N-003-0618

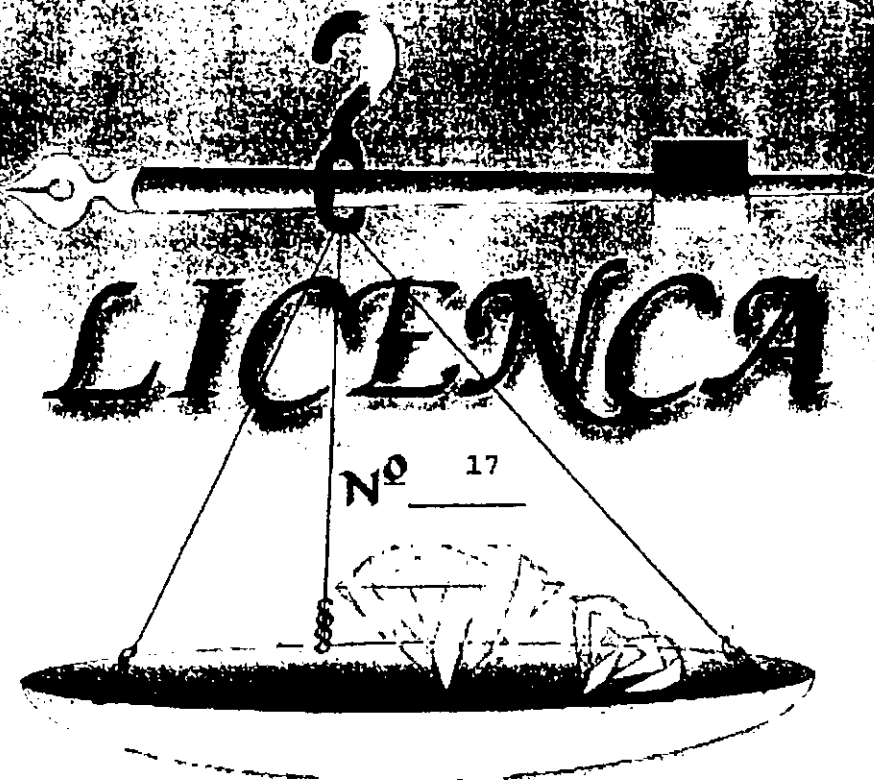
Izdat / Issued on: 16.06.2018.

Važi do / Valid until: 16.06.2023.

Pročelnik / President
[Signature]
Sandra Radović



VDRUZENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVACA
CRNEGORE



VODECI PROCJENJIVAC

Ekonomika oblast

Mr. OMER MARJISIC, mag. ekon. nauka

PREDSTONIK

POVIJESJE

Radni gradnja, d.p.o.o.

BUDGORICA

Mag. ekon.

PREDSTONIK

VDRUZENJA

Mag. ekon.

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

PREDMET PROCJENE:

ZEMLIŠTE NA POTEZU Crne grede na Cetinju

List nepokretnosti 2829 i 2975 CETINJE I i 374 KO CETINJE II

Katasraska parcela: 1558/1 i 1559/2

NARUCILAC PROCJENE:

A.D. PRVA BANKA - Podgorica

OVLAŠĆENI PROCJENITELJ-SUDSKI VJEŠTAK:

VINKO MARNIKOVIĆ ECC

Ulcinj, Maj 2022
Procjenitelj Vinko Marniković ecc struke

IZJAVA OVLAŠĆENOG PROCJENITELJA, OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Prema svom najboljem znanju i uvjerenju ovim potvrđujem sljedeće:

1. Poslove procjene vrijednosti nepokretnosti obavljam stručno profesionalno, objektivno, savjesno i nezavisno, a u skladu sa Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (EVS), Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS) i opšteprihvaćenim standardima, normama i načelima procjenjivanja.
2. Rezultati procjene, kao i sve prethodne analize, polazne pretpostavke, mišljenja i zaključci, prikazani su u Izvještaju odgovorno i pažljivo, na nedvosmislen, pregledan i upotrebljiv način, bez mogućnosti različite interpretacije i bez izostavljanja bilo kog elementa koji je od značaja za procjenu.
3. Svi raspoloživi ulazni podaci, informacije i uslovi koji su korišćeni u postupku procjene i koji su sadržani u Izvještaju, prikupljeni su iz izvora koji se smatraju pouzdanim i uzeti su kao korektni i istiniti, potpuno primjenljivi, odgovarajući i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade procjene. Isti su nezavisno provjereni od strane ovlašćenog procjenitelja u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u Izvještaju detaljno obrazloženi.
4. Odabrani metod procjene vrijednosti odgovara cilju, svrsi procjene i tipu procjenjivane nekretnine.
5. Prezentirani Izvještaj se temelji na pretpostavci da su vlasnički dokumenti i drugi pravni dokumenti dostavljeni procjenitelju bez ikakvih pravnih smetnji. Dakle, nikakva odgovornost nije pretpostavljena za pitanja pravnog karaktera, u vezi sa vlasničkim pravima i obavezama prema predmetnoj nepokretnosti. U postupku procjene se pretpostavlja da su tvrdnje naručioca i prezentirana pravna dokumentacija valjani, te da su imovinska prava dobra i utrživa. Takođe je pretpostavljeno da nema skrivenih uslova i stanja na predmetnoj nepokretnosti koji bi je mogli učiniti manje ili više vrijednom.
6. Procjenitelj ne prihvata bilo kakvu odgovornost u slučaju promjena na tržištu nekretnina ili okolnosti vezanih za iste. U tom slučaju za pretpostavke, zaključke i mišljenja koji su utemeljeni na različitim podacima i subjektivnim zaključcima se ne može dati bilo kakva garancija. Procjenitelj nije obavezan mijenjati i aktuelizovati Izvještaj, ako nastupe drugi uslovi od onih koji su važili na dan procjenjivanja, osim ako se o tome ne sačini poseban dogovor.

7. Procjena i pretpostavke korišćene u Izvještaju su izvučene iz tržišnih i drugih pokazatelja bez pregleda količina i precizne analize troškova. Informacije o površinama su dobijene iz vlasničke dokumentacije i pretpostavke da su tačne i u skladu sa standardima.

8. Na osnovu prikupljenih informacija pretpostavlja se da su sve pojedinosti vezane za predmetnu nepokretnost u skladu sa zakonom, osim ako nije drugačije navedeno u Izvještaju.

9. Procjena je proizvod sačinjen od strane profesionalno obučene osobe i predstavlja njeno mišljenje, a ne dokazivu činjenicu. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne preuzimam odgovornost za tačnost podataka, informacija i mišljenja dobijenih od drugih lica, a koji su korišćeni u pripremi Izvještaja. Prema tome, sve raspoložive informacije i podaci su

istraženi i prezentirani u najboljem znanju i uvjerenju kao tačni, ali ne i garantovani. Procjenitelj jedino garantuje da su zaključci i mišljenja u procjeni doneseni u njegovom najboljem znanju, uvjerenju i namjeri i to na datum izrade procjene. Procijenjena vrijednost je validna na dan procjene i može biti nedostižna u slučaju prinudne prodaje.

10. Procjenitelj nema trenutnog ili budućeg interesa vezanog za nepokretnost koja je predmet Izvještaja. Procjeniteljovo angažovanje i naknada za izradu Izvještaja nije vezana za u naprijed pripremljene rezultate, zaključke, kreditno odobrenje i/ili samu procijenjenu vrijednost prezentiranu u Izvještaju i nije vezana ili uslovljena interesom za favorizovanjem neke od strana kojih se tiče Izvještaj.

11. Vrijednosti bilo kojeg dijela nepokretnosti koja je naznačena u Izvještaju, izuzeta iz cjeline, ne predstavlja njenu pravu vrijednost. Dakle, sve informacije, mišljenja, zaključci i rezultati vrijednovanja iznesena u ovom dokumentu, mogu se interpretirati isključivo u okviru priloženog Izvještaja. Izjave i stajališta sadržani u Izvještaju se temelje na cjelini informacija i vrijednovanja iznesenih u njemu, te se nijedan njihov dio ne može posmatrati bez razmatranja Izvještaja u cjelini.

12. Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korišćenje i pozivanje na nju, kako od strane naručioca tako i od strane trećih lica. Procjenitelj nije dužan svjedočiti pred sudom u vezi sa sadržajem Izvještaja ukoliko se o tome ne sačini poseban dogovor.

13. Sadržaj ovog Izvještaja je strogo povjerljiv za procjenitelja, naručioca i korisnika i ne može biti reprodukovan na bilo koji način ili distribuiran bez pismene saglasnosti procjenitelja. Posjedovanje Izvještaja ili njegovih kopija ne nosi pravo javnog objavljivanja dijela ili cjeline Izvještaja.

14. Predmetni Izvještaj je rađen za potrebe Prve Banke Crne Gore a.d. Podgorica.

SADRŽAJ :

<i>Izjava ovlaštenog procjenitelja,</i>	
<i>opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi.....</i>	<i>2</i>
REZIME PROCJENE.....	5
1. Naziv i sjedište naručioca procjene.....	6
1.1 Namjena procjene.....	6
2. Podaci o nepokretnosti.....	6
2.1 Naziv (vrsta) objekta.....	6
2.2 Naziv i adresa objekta koji se procjenjuje.....	7
2.3 Tereti i ograničenja.....	7
3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametri.....	8
4. Opis lokacije.....	9
4.1 Makrolokacija.....	9
4.2 Mikrolokacija.....	10
4.3 Fotodokumentacija.....	11
5. Tehnički opis nepokretnosti.....	12
5.1 Namjena i mogućnost promjene namjene.....	12
5.2 Opis tehničkih karakteristika.....	12
5.3 Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmičkih dejstava, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici.....	12
6. Obim rada.....	12
7. Datum procjene.....	13
8. Osnov procjene.....	13
9. Povjerljivost.....	13
10. Opšte napomene.....	13
11. Posebne pretpostavke.....	14
12. Metodologije procjene.....	14
13. Procjena predmetne nepokretnosti.....	15
14. Mišljenje procjenitelja/Zaključak.....	18

REZIME PROCJENE

KRATAK PRIKAZ RELEVANTNIH PODATAKA PROCJENE

PREDMET PROCJENE	Nekretnina	Urbanizovano zemljište Kat.parcele 3883/3 LN 2829 Cetinje I, 3888/4 I 3892/4 LN2975 Cetinje I i 1558/1 i 1559/2 LN 374 Cetinje II.
	Katastarski podaci	List nepokretnosti 374– prepis, KO Cetinje II , PJ Cetinje
	Lokacija	Crne Greda – Cetinje
	Vlasništvo nad nekretninom	PRVE BANKA CRNE GORE OSNOVANA 1901.GODINE AD PODGORICA
	Tereti i ograničenja	Podaci o teretima i ograničenjima na dan izdavanja liste neporetnosti blize opisani u listu koji čini sastavni dio Izvjestaja.
NARUČILAC IZVJEŠTAJA	A.D. PRVA BANKA CRNE GORE - Podgorica	
IZVJEŠTAJ SAČINIO	Vinko Marniković ecc Licenca broj 37 i Omer Markišić REV	
UVID U NEKRETNINU	Procjena vrijednosti predmetne nepokretnosti izvršena je bez spoljnjeg obilaska nepokretnosti , na osnovu dostavljenog Lista nepokretnosti, procjena Olivera Grahovac od 29.01.2020.godine, planske i ostale relevantne dokumentacije za ovu materiju.	
OSNOV PROCJENE	Tržišna vrijednost	
METODE PROCJENE	Uporedna metoda	
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	1.507.927,00 €	
DATUM PROCJENE	27.05.2022.godine	
DATUM IZRADE IZVJEŠTAJA	27.05.2022.godine	

1. Naziv i sjedište naručioca procjene

Naručilac izvještaja o procjeni vrijednosti nekretnine je potrebe Prve banke Crne Gore, Bulevar Svetog Petra Cetinjskog 141 u Podgorici.

1.1 Namjena procjene

Procjena se vrši za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine zemljišta, katastarskim parcelama: - 1158/1 Crne greda korišćenja šume 7 klase, površine LN 374 4.490 m²

- 1159/2 crne greda korišćenja krš, kamenjar 3 klase, površine: LN 374 120 m²

- 3883/3 pod granicom korišćenja šume 3 klase, površine: LN 2829 361m²

- 3888/4 pod granicom korišćenja šume 3 klase, površine LN 2975 306 m²

- 3892/4 crne greda korišćenja krš, kamenjar, površine: LN 2975 116 m²

KO Cetinje I i KO Cetinje II, po načinu korišćenja zemljište ukupne površine 5.393 m², evidentirana u Listu nepokretnosti 374 (KO Cetinje II), 2829 i 2975 (KO Cetinje I)– prepis. Namjena procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti za potrebe Prve banke Crne Gore a.d Podgorica.

2. Podaci o nepokretnosti

2.1 Naziv (vrsta) objekta-nekretnine

Predmet procjene je zemljište na katastarskim parcelama br.3883/3, 3888/4 i 3892/4 KO Cetinje I i 1158/1 i 155/2 KO Cetinje II, po načinu korišćenja – zemljište, površine 5.393 m², evidentirana u Listu nepokretnosti 374 prepis KO Cetinje II i 2829, 2975 KO Cetinje I, PJ Cetinje.

Uvidom u Geoportal UZN utvrđeno je da se na predmetnoj katastarskoj nema objekata.

Uvidom u Geoportal UZN, utvrđeno je da predmetna katastarska parcela ima formalno obezbijeden pristup sa javnog puta. Predmetu procjene se može pristupiti sa magistralnog puta preko pristupnih puteva do mjesta Crne Greda I pod grancom na Cetinju preko katastarske parcele 3883/4, 3888/4 i 3892/4 KO Cetinje I i 1158/1 1559/2 KO Cetinje II.

2.2 Naziv i adresa objekta koji se procjenjuje

Predmetna nepokretnost nalazi se na potesu Crne Greda na Cetinju.

2.3 3 Tereti i ograničenja

U podacima katastarskog operata Uprave za nekretnine Crne Gore, područne jedinice Podgorica, tj. u prikazu Lista nepokretnosti 2829, 2975 KO Cetinje I i 374– prepis, KO Cetinje II, 'iz katastarske evidencije Uprave za nekretnine Crne Gore, ažurirane dana 27.01.2021.godine, u podacima o teretima i ograničenjima, za predmetnu nepokretnost evidentirani su terete koji se prizakazi u listu nepokretnosti koji je sastavni dio izvještaja.

3. Analiza formalno pravnog statusa i urbanistički parametric

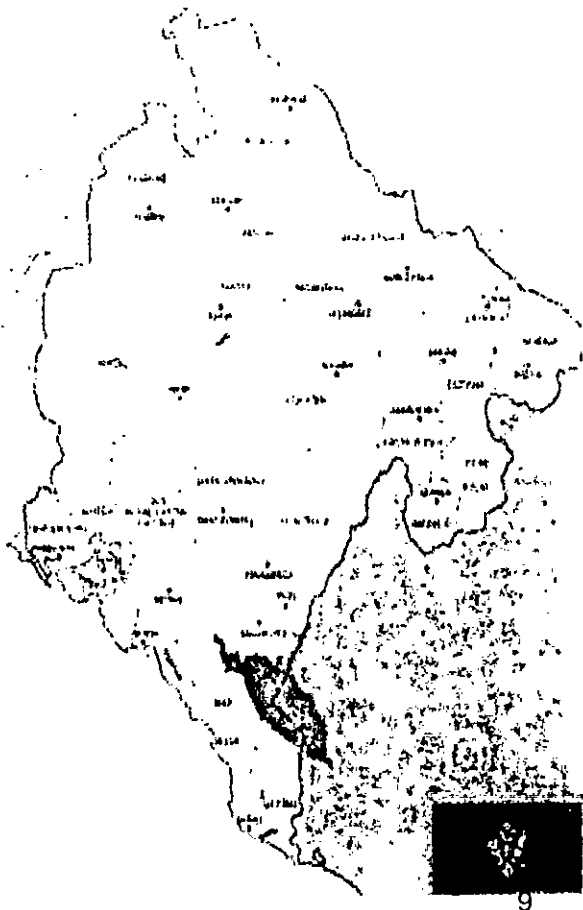
Za predmet procjene, koji pripada katastarskim parcelama broj 3883/3, 3888/4 i 3892/4 KO Cetinje I i 1558/1 i 1559/2 KO Cetinje II, nepokretnosti koje su predmet procjene imaju naznačene terete i ograničenja u listu nepokretnosti u djelu koji se odnosi o podacima za terete i ograničenja.

4. Opis lokacije

4.1 Makrolokacija

Crna Gora se nalazi u jugoistočnom dijelu Evrope (zapadni Balkan), sa 672.000 stanovnika, površine je od 13,812 km² i dužine morskog obala od oko 300 km. Karakterišu je tri regije: južna, centralna i sjeverna. Administrativni centar je Podgorica, koji je ujedno i najveći grad a prijestonica je Cetinje.

Podgorica je glavni i najveći grad Crne Gore koji se prostire na površini od oko 1.441km² i zauzima 10,4% cjelokupne površine Crne Gore. Podgorica predstavlja administrativno-upravni, politički, privredni, saobraćajni, naučni i prosvjetno kulturni centar Crne Gore. Prema popisu uz 2011.godine Podgorica je imala 150.977 stanovnika dok sada broji oko 200.000 stanovnika. Podgorica se nalazi na raskršću nekoliko značajnih putnih pravaca koji vode od mora ka kontinentalnom dijelu zemlje, te je pozicionirana blizu zimskim centrima na sjeveru zemlje ali i ljetovalištima na Jadranskom moru. Podgorica ima razvijen drumski, željeznički saobraćaj i avio saobraćaj (međunarodni aerodrom u Golubovcima). Opština Podgorica sastoji se od užeg gradskog jezgra i gradske opštine Golubovci, a podijeljena je u 57 mjesnih zajednica. Do sredine 2018.godine u sastavu opštine Podgorica nalazila se i gradska opština Tuzi, koja je od septembra 2018.godine proglašena samostalnom opštinom.



4.2 Mikrolokacija

Predmetna katastarska parcela nalazi se na lokaciji Crne Greda na Cetinju, pozicionirana nedaleko od glavnih gradskih subjekata. Na lokaciji, koju čini predmetna katastarska parcela koja trenutno po korišćenju šume, kamenjar, krš. U nastavku slijeti tabelarni prikaz udaljenosti predmeta procjene od određenih institucija i prikaz samog položaja predmeta procjene.

Komunalna, elektro i druga infrastruktura se može dovesti do predmetne nepokretnosti.

Koordinate lokacije:

42° 38' 64,12"

18° 93' 08,37"

LN 374 KO CETNJE II

Karakteristike i udaljenost lokacije

Udaljenost od:		
Opština	900	Metara
Dom zdravlja	350	Metara
Bolnica	350	Metara
Sud	900	Metara
Pošta	800	Metara
Banka	1000	Metara
Škola	1000	Metara
Prodavnica	500	Metara
Restoran	500	Metara
More- rijeka-jezero	/	Metara
Glavnog puta	6	Metara

Karakteristike nepokretnosti

Lokacija položaj	Između	Ugao	sa puta
Značaj za turizam	Jak	Prosječan	Slab
Obim saobraćaja	Gust	Prosječan	Slab
Mogućnost dogradnje	DA		
Klasifikacija zone	Stambena	Mješovita	Poslovna
Opšte stanje nekretnine	Zemljište		
Konfiguracija	Ravan	Nagib	Neravan

Klijent koji je angažovao procjenitelja je u obavezi da plati iznos od _____ eura za uslugu prilikom preuzimanja nalaza. Uplata se može obaviti isključivo na žiro račun procjenitelja, kao dokaz priložiti uplatnicu.

Vlasnik nepokretnosti ili Nosioc kredita, stojim iza gore navedenih podataka i garantujem da su tačni.

Potpis _____

Ulcin: 25-05-2022

Procjenitelj: Vinko Marniković broj Licence 37

Vinko

4.3 Fotodokumentacija

Predmet procjene nije fotografisan radjena je Desktop procjena.

5. Tehnički opis nepokretnosti

5.1 1 Namjena i mogućnost promjene namjene

Tržišna vrijednost nepokretnosti odražava i njegovu optimalnu iskorišćenost. Medjunarodni standardi za procjenu vrijednosti definišu optimalnu iskorišćenost kao „upotrebu sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva“.

Predmet procjene je poslovni prostor koje je shodno planskom dokumentu namijenjeno za poslovanje u vanprivredi.

5.2 2 Opis tehničkih karakteristika

Predmet procjene je zemljište – katastarske parcele 3883/3, 3888/4 i 3892/4 KO cetinje I i 1558/1 i 1559/2 KO Cetinje II, po načinu korišćenja u Listu nepokretnosti evidentirana kao zemljište, a čija površina iznosi 5.393 m².

5.3 3 Usklađenost sa zakonima, rizik od poplava i seizmičkih dejstava, ostali zdravstveni i bezbjedonosni rizici

Pretpostavlja se da lokacija nije ugrožena poplavama. Procjenitelj nije bio u obavezi da vrši nikakva istraživanja i testiranja, niti su od strane klijenta ili bilo kog drugog relevantnog stručnjaka prezentovane bilo kakave informacije koje bi se odnosile na postojanje zagađenosti ili štetnih supstanci. Takođe, vrednovanje se obavlja uz pretpostavku da nema elemenata zagađenosti.

6. Obim rada

U procesu izrade ove procjene procjenitelj je:

- provjerio relevantna dokumenta
- sproveo istraživanje tržišta nekretnina za slične nepokretnosti
- primjenio korekcije na uporednim nepokretnostima
- ispitao uslove tržišta i analizirao njihov mogući efekat na predmetnu nepokretnost.

7. Datum procjene

Datum procjene je 27.05.2022.godine.

Datum izrade izvještaja je 27.05.2022.godine.

8. Osnov procjene

Procjena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Evropskim standardima procjene (EVS). Izveštaj o procjeni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, vlasništvu, zakupima, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti i metodologiji procjene. Izveštaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su napravljene prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti.

Kao osnova vrijednosti primjenjena je kategorija tržišne vrijednosti nepokretnosti.

Tržišna vrijednost

Evropski standardi procjene (EVS) definišu Tržišnu vrijednost kao:

„Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla da se razmijeni na datum procjene vrijednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom“.

9. Povjerljivost

Ovaj izveštaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika. Niti cijeli, niti bilo koji dio izvještaja ili bilo kakvo pozivanje na izvještaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procjenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja. Rezultat ove procjene i konsultacionih usluga ne predstavlja mišljenje o pravičnosti ili investicioni savjet i ne treba ga posmatrati kao takav.

10. Opšte napomene

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, te različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena i rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti. Definicija tržišne vrijednosti zahtijeva od procjenitelja da dođe do maksimalne tržišne vrijednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procjenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.

U postupku procjene se polazi i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako se ove pretpostavke smatraju logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti i investitora.

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrijednost, cijenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izvještaju.

Zbog izbijanja novog koronavirusa (COVID-19), Svjetska zdravstvena organizacija je 11. marta 2020. proglasila globalnu pandemiju, što je uticalo je 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. Iz tog razloga je izvještavanje o procjenjenoj vrijednosti zasnovano na „materijalnoj nesigurnosti procjene“. Shodno tome, procjeni treba pripisati manju sigurnost i veći stepen opreza nego što je to obično slučaj. S obzirom na nepoznati budući uticaj koji bi COVID-19 mogao imati na tržište nekretnina, preporučujem da često vršite revizije procjene.

11. Posebne pretpostavke

S obzirom da nije vršena fizička inspekcija nepokretnosti prilikom izrade ovog Izvještaja pošlo se od određenih pretpostavki koje su već navedene u Izvještaju a odnose se na pojedine parametre nekretnine njene eventualne skrivene mane i slično. Takođe usvojena je pretpostavka da se zemljište nalazi u stanju koje je prikazano na fotodokumentaciji dostupnoj na google maps.

12. Metodologija procjene

Troškovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Proračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom baziran je na proračunu troškova gradnje zamjenske građevine, a odnos sa tržištem uspostavlja se koeficijentima korekcije. Tako određena sadašnja tržišna vrijednost objekta sumira se sa cijenom koštanja zemljišta i vrijednošću doprinosa, te sa ostalim pratećim troškovima i troškovima spoljašnjeg uređenja predstavlja sadašnju tržišnu vrijednost nekretnine.

Dohodovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Proračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno tržišna vrijednost nekretnine zavisi od preostalog održivog vijeka korišćenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koje ostvaruje nekretnina.

Ova metoda prikladna je za „tržišno orjentisane“ nekretnine, koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim upravljanjem.

Uporedna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu zasnovana je na poređenju nepokretnosti koja je predmet procjene sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, a bazirana je na cijeni po jedinici mjere.

S obzirom na vrstu nekretnine - u procjeni je korišćena uporedna metoda - tržišni pristup

Pri upotrebi pristupa tržišnog upoređivanja analizirane su uporedive prodajne cijene nepokretnosti lociranih u okolini predmetne nekretnine. Nakon toga su sprovedena odgovarajuća usaglašenja po osnovu kriterijuma kao što su vrijeme transakcije i/ili isticanja ponude, odnosa traženih i postignutih cena, veličine, lokacije i drugih faktora. Treba napomenuti da zbog visokog stepena netransparenčnosti na tržištu nekretnina, prodajne transakcije, kao i realizovane cijene zakupa javno nedostupne. Kad se konkretna transakcija dogodi, informacije o transakcijama nisu dostupne javnosti, što značajno otežava primjenu ovog metoda. Kao izvor informacija kod izrade ovog izvještaja, procjenitelj je koristio informacije i podatke dobijene od strane naručioca procjene, informacije i podatke sa tržišta nekretnina dobijene od lokalnih agencija za nekretnine, informacije i podatke dobijene kao rezultat sopstvenih istraživanja i znanja o tržištu nekretnina i druge dostupne informacije. Projekcije i usvojena prilagođavanja, koja se nalaze u ovom izvještaju, su bazirana na širokom spektru razumnih pretpostavki i opravdanih zaključaka za koje se opet ne može garantovati. Pretpostavke i njihovo prilagođavanje mogu varirati sa promjenom uslova na tržištu, jer su isti upravo rezultat pretpostavki i empirijskih saznanja izvučenih iz tržišnih uslova.

13. Procjena predmetne nepokretnosti

U postupku procjene predmetne nepokretnosti, korišćenjem metode upoređivanja prodajnih cijena dovoljno uporedivih nekretnina, na uporedivim lokacijama, kroz usklađivanje uočenih razlika uporedivih nekretnina, tj kroz računsko usaglašavanje razlika u bitnim elementima koji određuju cijenu upoređivanih nekretnina, procjenitelj donosi zaključak o cijeni koja bi se za predmetnu nekretninu mogla postići na tržištu.

Kod analize tržišta prodaje kao adekvatni komparativi izdvojene su sljedeće nekretnine:

Ponuda: 1



Prodajem Zemljište, Cetinje

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Cetinje
Lokacija: Cetinje
Cijena: €180.000
Zemljište: 1.783 m²



Opis: p9780 Urbanizovan plac za gradnju, Cetinje
Na prodaju urbanizovan plac površine 1783m². Cijena ga tri urbanističke parcele. Na svakoj je dozvoljena gradnja po oko 500m².
Indeks izgrađenosti 1,2
Indeks zauzetosti 0,4
Dozvoljena spratnost Pr+1+Pk.
Na placu se nalazi kuća koja se može renovirati ili nadograditi.
Plac se nalazi na lepom mestu, na oko 300 metara od centra.
Gradske voda + bunar, struja

Više detalja na: <http://www.kamini-nekretnine.com>

Oglasio: AGENCIJA "KAMINI NEKRETNINE"

Mobilni: +38269351333

Telefon: +38267512244

Kontaktiraj Oglašivača



Oglas Broj: 2266043

Zadnja Promjena: 5 Apr. 2021



Ponuda: 2



Prodajem Zemljište, Cetinje, €71.500

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Cetinje
Adresa: Central region, Montenegro
Cijena: €71.500
Zemljište: 651 m²

Opis: U4-215 Prodaje se urbanizovana parcela na Cetinju, Crna Gora.

Ukupna površina parcele je 651 kvadratni metar

Na ovoj lokaciji je predviđena izgradnja stambene zgrade P + 2 - 5k (4 sprata) + podzemna etaža

Ukupna površina budućeg objekta je 1562 m².

Tražim investitora za izgradnju.

Lokacija je vrlo dobra 30 minuta od mora i glavnog grada Podgorice.

Ekskluzivno tražimo investitore

Više detalja na: <https://investate-montenegro.com/pr...>

Oglasio: Luxestate

Registarski broj: info@luxestate-montenegro.com

Mobilni: +38268803360

Telefon: +38268803362

Kontaktiraj Oglašivača



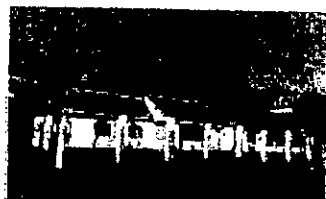
Oglas Broj: 2146456 (2404)

Zadnja Promjena: 12 Apr. 2021

Tag: Nekretnine Cetinje i Prodaja Zemljišta Cetinje



Ponuda: 3



Prodajem Građevinsko Zemljište, Cetinje

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište
Područje: Cetinje
Lokacija: Cetinje
Cijena: €220.000
Zemljište: 1.740 m²



Opis: p9808 Urbanizovan plac sa mogućnošću gradnje 4000m², Cetinje

U centru Cetinja, u neposrednoj blizini gimnazije, na prodaju je plac površine 1740m².

Na placu se trenutno nalazi porodična kuća površine oko 55m² i garaža 35m². Kuća se sastoji od dve spavaće sobe, dnevnog boravka, kuhinje, terase, kupatila.

Prema važećem planskom dokumentu, na placu je moguće graditi objekat spratnosti P+1-Pk sa maksimalnom BRGP oko 4000m² i zauzetosti parcele do 0.6

Lokacija je idealna za život

NAPOMENA: Mogućnost kompenzacije za stanovanje u Suedu



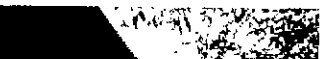
Više detalja na: <http://www.kaminnekretnosti.com>

Oglasio: AGENCIJA "KAMIN NEKRETNOSTI"

Mobitel: +38269351333

Telefon: +38267512244

Kontaktiraj Oglašivača



Oglas Broj: 2359055

Zadnja Promjena: 15 Sep, 2020

Ponuda: 4

75.000 € 252 m²



Građevinsko zemljište na prodaju Cetinje

Na prodaju je u centru Cetinja površine 252 m² na placu sa tekavom i na komplotu 14m² (14m² x 10m²), koje je u skladu sa planom i urbanizacijom i može se izgraditi objekat spratnosti P+1-Pk sa površinom oko 4000m² i zauzetosti parcele do 0.6

Prema važećem planskom dokumentu, na placu je moguće graditi objekat spratnosti P+1-Pk sa površinom oko 4000m² i zauzetosti parcele do 0.6

Komentar

Komentar

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

Kontaktiraj Oglašivača

PLAC

252 m²

Cetinje (Krajina) - 8500

Urbanizovan plac

14m² x 10m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

252 m²

MATRICA POREĐENJA komparativa - GGZ

NEKRETNINA	PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNA NEKRETNINA 1	UPOREDNA NEKRETNINA 2	UPOREDNA NEKRETNINA 3	UPOREDNA NEKRETNINA 4
------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Osnovni podaci					
Prodajna cijena		180,000.00 €	71,500.00 €	230,000.00 €	75,000.00 €
neto površina (m2)	4,610	1783	651	1740	352
cijena (€/m2)		100.95 €	109.83 €	132.18 €	213.07 €

Ekonomski i pravni aspekt					
Vrsta transakcije		Ponuda	Ponuda	Ponuda	Ponuda
Poređenje		0.950	0.950	0.950	0.950
Datum ponude		2021	2021	2020	2020
Brzina prodaje		1.000	1.000	1.000	1.000
Legalnost pripadajućeg objekta	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
Središnji region		1.000	1.000	1.000	1.000

Fizički aspekt					
Lokacija i mikro lokacija		Povoljnija	Povoljnija	Povoljnija	Povoljnija
Poređenje		2.000	1.300	1.500	0.900
Namjena DUP-a lokacije	Građevinsko	Građevinsko	Građevinsko	Građevinsko	Građevinsko
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
Komunalna infrastruktura		Manje povoljna	Manje povoljna	Manje povoljna	Povoljnija
Poređenje		1.473	1.100	1.350	0.900
Uređenje okoline i kvalitet parkiranja	Dobro	Dobro	Dobro	Dobro	Dobro
Poređenje		1.500	1.000	1.500	1.000
Instalacije	Nema	Nema	Nema	Nema	Nema
Poređenje		1.000	1.000	1.000	1.000
INDIKATRO VRIJEDNOSTI (€/m2)	279.60 €	423.82 €	149.21 €	381.43 €	163.96 €

Uporedna analiza nekretnina sa nekretninom koja je predmet procjene:

Uzimajući u obzir karakteristike zemljišta koji se procjenjuje, lokaciju, podatke o trenutno postignutoj cijeni ponuda sličnih nekretnina na tržištu utvrdili smo da je predmet procjene nepokretnost koja se može utržiti po tržišnim uslovima.

Vrijednost izračunata na osnovu tržišnog metoda – komparativa sličnih nekretnina koje se nude na tržištu prodaje nekretnina :

Iskazana tržišna vrijednost zemljišta se odnose na dan 27.05.2022 god.:

Procjenjena vrijednost nepokretnosti na katastarskoj parceli 3883/3, 3888/4 i 3892/4 KO Cetinje I i kat.parcele 1558/1 i 1559/2 upisana u list nepokretnosti 374 KO Cetinje II.

Zemljište:

Ukupna površina: 5.393 m²

Cijena: 297,60

Vrijednost nepokretnosti na dan 27.05.2022 iznosi: $5.393 \text{ m}^2 \times 297,60 \text{ €} = 1.507.927,00 \text{ €}$

Ukupna procjenjena vrijednost zemljišta: 1.507.927,00 €

14. Mišljenje procjenitelja/zaključak

Na osnovu svega navedenog u izveštaju, analizirajući i uzimajući u obzir kod proračuna sve uticajne faktore i okolnosti, zaključujem da je tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti evidentirane u listu nepokretnosti – broj 374 KO Cetinje II na katastarskim parcelama 1558/1 i 1559/2 I broj LN 2829 i 2975 na katastarskim parcelama 3883/3, 3888/4 i 3892/4 na dan 27.05.2022 iznosi: 1.507.927,00 €

Prilog:

- Lista nepokretnosti
- Identifikacija lokacije
- Licenca

Ova procjena je autorsko pravo procjenjivača te se u tom smislu bez dozvole autora ne može koristiti sem u svrhe za koje je rađena !!!

Procjiru izvršio : Vinko Marniković ecc procjenjivač i Omer Markišić REV procjenjivač
Ulcinj 27.05.2022 godine.



Štampan

Korisnik:

Datum i vrijeme štampa: 27.01.2020 10:09

PODRUČNA JEDINICA
Cetinje

Datum: 27.01.2020 10:09

KO: CETINJE II

LIST NEPOKRETNOSTI/ 374 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m²	Prilod
1558/1		11 64/89		CRNE GREDA	Šume 7. klase KUPOVINA	4490	1.35
1559/2		11 64/89		CRNE GREDA	Krš, kamenjar KUPOVINA	120	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava Obim prava
	PRVA BANKA CRNE GORE OSNOVANA 1901 GODINE AD PODGORICA		Svojina 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik:

Datum i vrijeme štampa: 27.01.2020 10:05

PODRUČNA JEDINICA
Cetinje

Datum: 27.01.2020 10:05

KO: CETINJE I

LIST NEPOKRETNOSTI 2829 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prilhod
3883/3		22 40		POD GRANICOM	Suma 6. klase KUPOVINA	361	0.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava/Obim prava
	PRVA BANKA CRNE GORE OSNOVANA 1901 GODINE AD PODGORICA		Svojina 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik:

Datum i vrijeme štampa: 27.01.2020 10:00

PODRUČNA JEDINICA
Cetinje

Datum: 27.01.2020 10:00

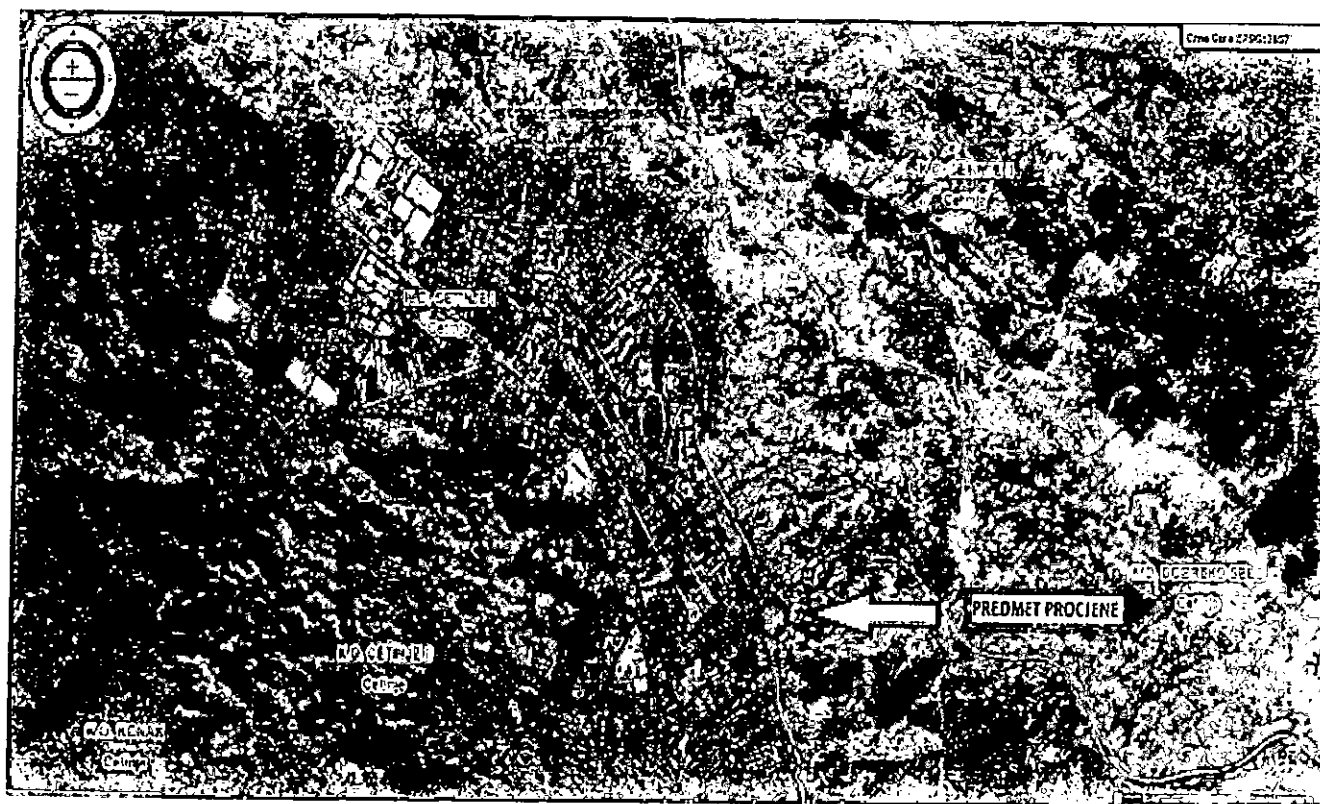
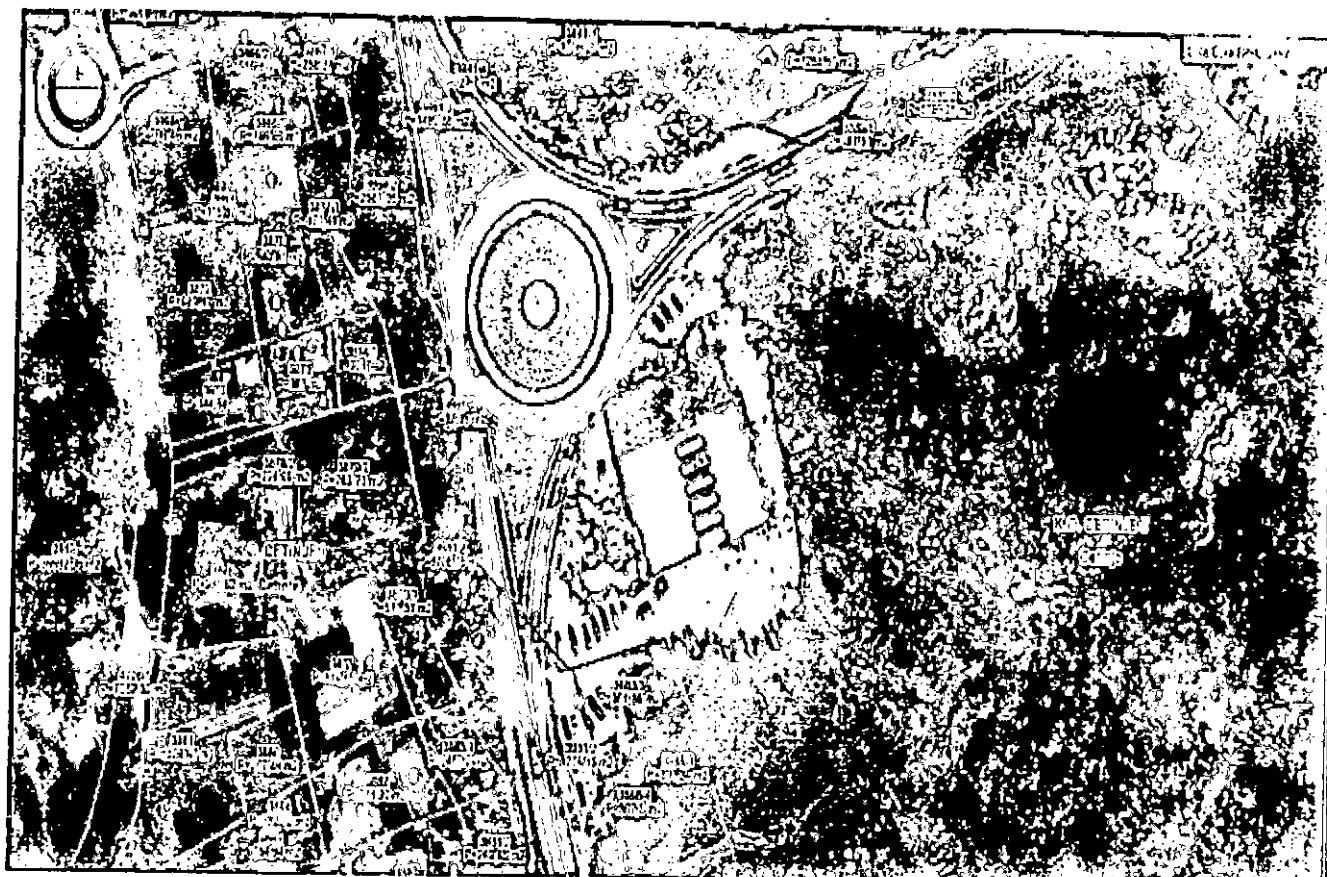
KO: CETINJE I

LIST NEPOKRETNOSTI 2975 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Priloh
3888/4		22 40		POD GRANIČOM	Šume 6. klase KUPOVINA	306	0.15
3892/4		22 40		POD GRANIČOM	Krš, kamenjar KUPOVINA	116	0.00

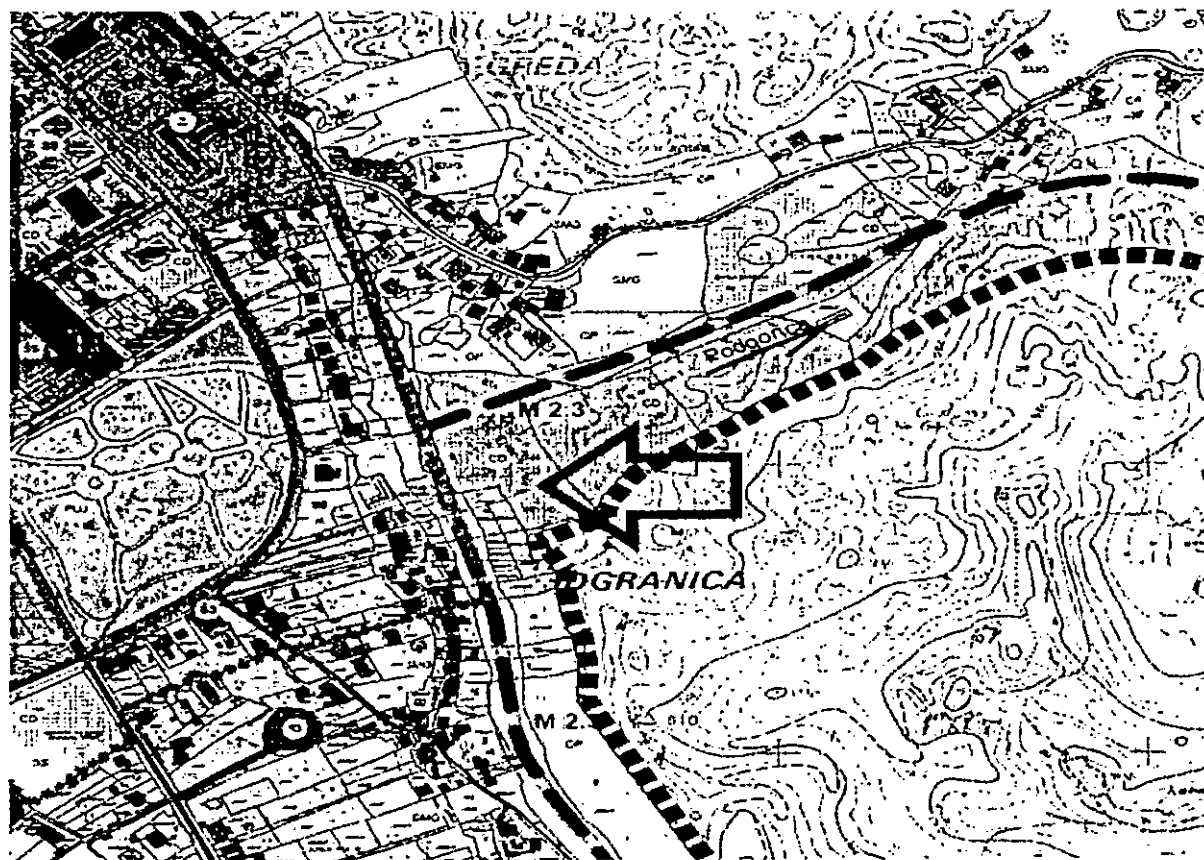
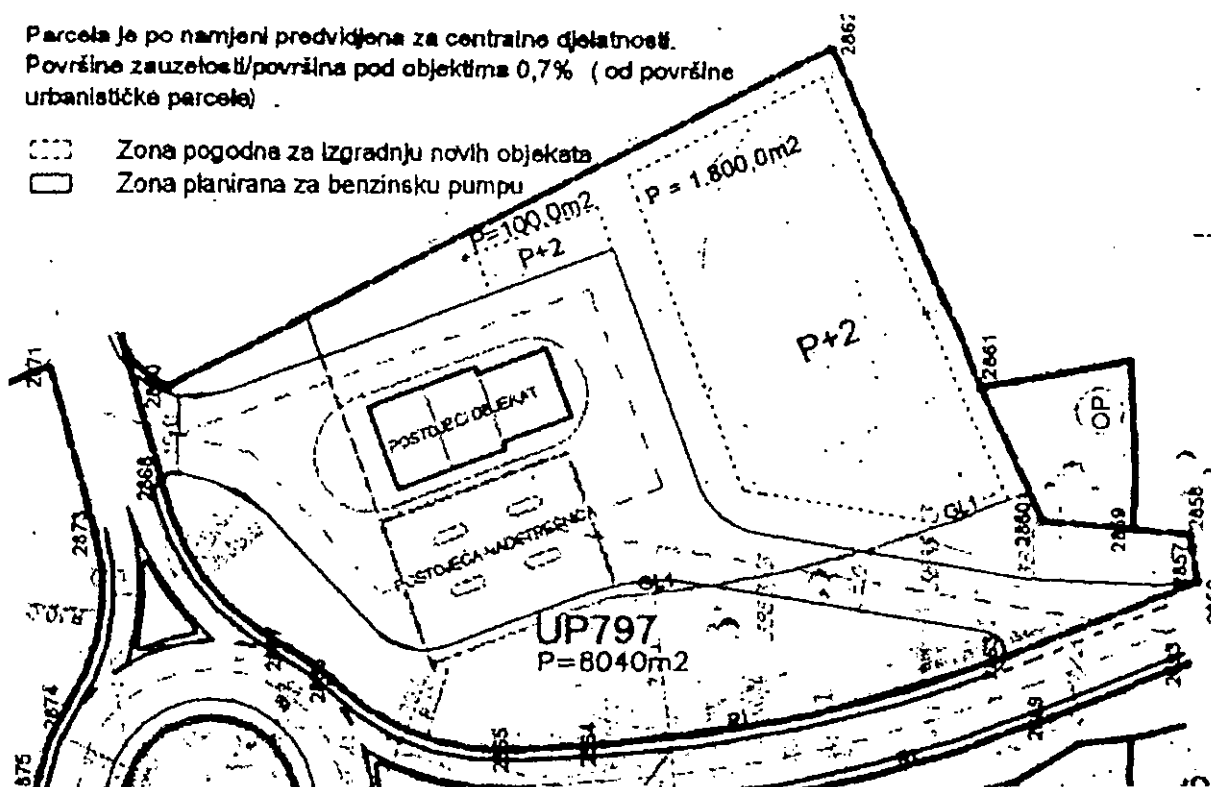
Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
.	PRVA BANKA CRNE GORE OSNOVANA 1901 GODINE AD PODGORICA	Korišćenje	1/1
.	PRIJESTONICA CETINJE	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

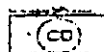


Parcela je po namjeni predviđena za centralne djelatnosti.
Površine zauzete ili površina pod objektima 0,7% (od površine urbanističke parcele).

-  Zona pogodna za izgradnju novih objekata
-  Zona planirana za benzinsku pumpu



Plan namjene prema GUR-u Cetinje usvojenom 2014 god



CENTRALNE DJELATNOSTI



UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE



Nº 37

PROCJENJIVAČ

Ekonomiska oblast

MARNIKOVIĆ VINKO, dipl. ekonomista

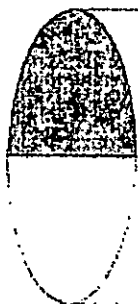
PREDSEDNIK
KOMISIJE

Ivanizović Đorđe, dipl. ing. maš.



PREDSEDNIK
UDRUŽENJA

Mr. Mirković Omer, dipl. oec.





SERTIFIKAT / CERTIFICATE

Ovako se potvrđuje da je / This is to certify that the

Vinko Marniković

jmlg/personal id 0310984220080

Uspešno završio(la) / Successfully completed

ISPTT / EXAM

Edukativnog programa „Procena vrednosti nekretnosti“ /
Educational Programme „Real Estate Valuation“

Dana / Date 15.10.2016.

[illegible]

Prezsednik / President

Doc' Danijela
Danijela Hic FRICS, REV

Na osnovu člana 9 stav 1 Zakona o sudskim vještacima ("Službeni list CG", broj 54/16), Komisija za vještake donosi

RJEŠENJE O POSTAVLJENJU SUDSKOG VJEŠTAKA

Marniković Anta Vinko iz [REDAKTOVANO] pen
bečelior menadžmenta, postavlja se za sudskog vještaka ekonomsko-finanjsijske
struke.

OBRAZLOŽENJE

Ministarstvo pravde je, na osnovu člana 12 stav 1 Zakona o sudskim vještacima objavilo poziv za postavljenje za sudske vještake na svojoj internet stranici i u dnevnom listu "Pobjeda", dana 2.10.2018. godine, na koji je imenovani prijavio svoje učešće.

Komisija za vještake je razmotrila prijavu Marniković Vinka za ponovno postavljenje i utvrdila da isti ispunjava opšte i posebne uslove predviđene članom 6 stav 1 i 3 Zakona o sudskim vještacima za vršenje vještačenja navedenog u dispozitivu.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Broj: 03-746-11669/18
Podgorica, 29. marta 2019. godine

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u roku od 20 dana od dana dostavljanja istog.

Ministarstvo pravde
Komisija za vještake



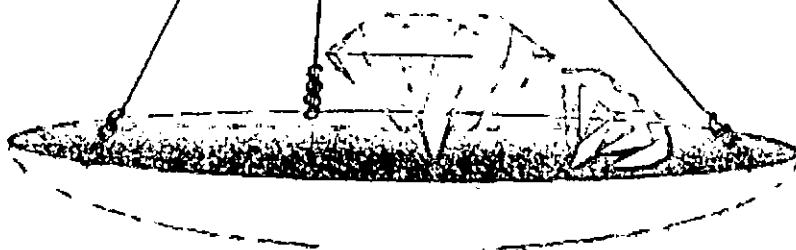
PREDSJEDNIK KOMISIJE
MUSIKA DUJOVIĆ



VDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE

LICENCA

№ 17



VOĐEĆI PROCJENJIVAČ

Ekonomska oblast

Mr. OMER MARKIŠIĆ, mag. ekon. nauka

PREDSEDNIK

KOMISIJE

Bećica Branka, dipl. ing.

PODGORICA

1. Maj 2008

PREDSEDNIK

VDRUŽENJA

Milica Bokun, dipl. geo.



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)

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

Omer Markišić REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-ME/IOPCG/2026/1
Issued on: 01/06/2021
Valid until: 31/05/2026

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

Krzysztof Górecki
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Sanja Radović
President
IOPCG

Putem trasa Crnogorici 65, 81-000 Podgorica, Montenegro.

Licence



Institut ovlašćenih procjenjivača Crne Gore (IOPCG)
The Institute of Certified Valuers of Montenegro (ICVM)

SERTIFIKAT / CERTIFICATE

Ovim se potvrđuje da je
This is to certify that

Omer Markišić

JMBG 1505951210026

u skladu sa Minimumom zahtjeva za obrazovanjem IOPCG-a, stekao status
according to the ICVM Minimum educational requirements, is admitted to use the title of

OVLAŠĆENOG PROCJENJIVAČA CERTIFIED VALUER

u oblasti procjene nekretnosti
in the real estate valuation field

Registarski broj sertifikata / Certificate registration number:
N-003-0618

Izdat / Issued on: 16.06.2018.

Važi do / Valid until: 16.06.2023.

Podpis / President
[Signature]
Sana Radović

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

Ja, NOTAR Klikovac Radmila, sa službenim sjedištem u Podgorici, ul.13.jul br.13, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila sam da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

Ovaj je otpravak je ovjeren i potpun sa priložima.-----

Sačinjen je za: DAVAOCA IZJAVE-OSNIVAČA (1) UPRAVU ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU PJ PODGORICA (1) UPRAVU ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU PJ CETINJE (1) CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE (1)-----

Vrijednost ovog pravnog posla iznosi 1.867.062,00 (milion osam stotina šezdeset sedam hiljada šezdeset dva eura i 00/100) , što je poslužilo kao osnov za obračun naknade notara koja je obračunata po TB 6/6 u iznosu od 310,00 eura, PDV 21% u iznosu od 65,10 eura, što ukupno čini iznos od 375,10 eura, za koji je izdat fiskalni račun.-----

UZZ 681/2022

U Podgorici, dana 26.09.2022.godine



14.09.2022
14.09.2022



Podgorica, 01.03.2023.
Broj: 4254

Na osnovu člana 49 Statuta Prve banke CG AD – osnovana 1901.godine, Podgorica (u daljem tekstu: Prva banka), Sekretar Prve banke dana 01.03.2023. godine daje slijedeće

OVLAŠĆENJE

Ovlašćuje se **Maja Bujanja** [REDACTED]

Rješenje o promjeni registracije i Izvod o registraciji sa svim podacima za **FIRST REAL ESTATE MANAGEMENT 1** Podgorica, reg.br. 5-0804401, PIB 03154017, čiji je osnivač Prva banka CG AD –osnovana 1901.godine, Podgorica, mat.br.02096099, sa svim podacima.

 Sekretar Prve banke
Vesna Bogdanović
Vesna Bogdanović