



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
Broj: 5 - 0841673 / 003
U Podgorici, dana 27.08.2018.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću "ZULTANITE REAL ESTATE" DOO, broj 269092 podnijetog dana 24.08.2018. u 09:22:51, preko

Ime i prezime: SNEŽANA BOJOVIĆ

donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena podataka za privredni subjekat "ZULTANITE REAL ESTATE" DOO - registarski broj 5 - 0841673, PIB 03204081, i to:

Statut:

Briše se: Statut od 01.08.2018.

Registruje se - upisuje se: Statut od 23.08.2018.

Povećanje kapitala:

Registruje se - upisuje se: Upisani kapital prije promjene: 1,00 Euro
(Novcani 1,00 Euro, Nenovcani 0,00 Euro)
Povećanje: Novcani 0,00 Euro, Nenovcani 2.010.270,00 Euro
Ukupni kapital nakon povećanja: 2.010.271,00 Euro
(Novcani 1,00 Euro, Nenovcani 2.010.270,00 Euro)

Udio osnivača ILKER ZORLU MB/JMBG

Briše se: 50%

Registruje se - upisuje se: 61,53%

Udio osnivača EMRE NUHOGLU MB/JMBG

Briše se: 50%

Registruje se - upisuje se: 38,47%

30. 08. 2018.
S. Bojović

Obrazloženje

Podnosilac je dana 24.08.2018. u 09:22:51 podnio prijavu za registraciju promjene društva sa ograničenom odgovornošću ZULTANITE REAL ESTATE. 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 87 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11).

M.P.

Sam. savjetnik II



Zdravko Gutović

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.



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0841673 / 002
PIB: 03204081

Datum registracije: 02.07.2018.
Datum promjene podataka: 03.08.2018.

"ZULTANITE REAL ESTATE" DOO

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: ZULTANITE REAL ESTATE
Telefon: +38220664243
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 28.06.2018.
Datum donošenja Statuta: 29.06.2018. Datum promjene Statuta: ~~01.08.2018.~~ *23.08.18.*
Adresa glavnog mjesta poslovanja: BULEVAR IVANA CRNOJEVIĆA BR. 99/2 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: BULEVAR IVANA CRNOJEVIĆA BR. 99/2 PODGORICA
Adresa sjedišta: BULEVAR IVANA CRNOJEVIĆA BR. 99/2 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 6820 Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Strani *+ 2.010.270,00*
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ILKER ZORLU [REDACTED]

Uloga: Osnivač

Udio: ~~50%~~ *61,53%* [REDACTED]

EMRE NUHOGLU [REDACTED]

Uloga: Osnivač

Udio: 50% ~~38,47%~~ Adresa: [REDACTED]

LICA U DRUŠTVU:

ILKER ZORLU [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

EMRE NUHOGLU [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 24.08.2018 godine u 09:24h

MP

NAČELNICA

Dušanka Vujisić



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE

PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj predmeta: 269092

POTVRDA O PREDATIM DOKUMENTIMA

Potvrđuje se da je SNEŽANA BOJOVIĆ dostavio-la dokument za Promjena društva sa ograničenom odgovornošću – DOO - ZULTANITE REAL ESTATE - DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU iz PODGORICA, registarski broj:50841673 sa sljedećim prilozima:

Ugovor o povećanju kapitala

Izveštaj ovlaštenog procjenitelja

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

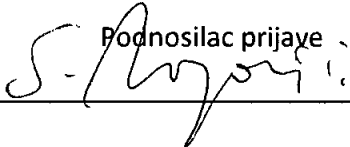
Dokaz o uplaćenju naknadi za upis u CRPS

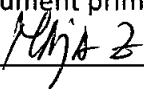
Punomoćje

Obrazac

Statut društva

Datum prijema dokumentacije: 24.8.2018. god.

Podnosilac prijave


Dokument primio/la


Maja Zejak,

M.P.

Uputstvo za praćenje prijave: Prijava se može pratiti putem sajta www.crps.me odabirom stavke menija PRETRAGA REGISTRA, zatim PRETRAGA PREDMETA. U ponudena 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.

PODNOŠILAC PRIJAVE

Prijava se podnosi preko:

 Zastupnika Punomoćnika

JMB:

Država:

Ime i prezime:

Snežana Bojović

Opština:

Telefon:

020.664.243.

Mjesto:

e-mail:

Ulica:

Broj:

*za strana fizička lica unijeti broj pasoša i državu izdavanja

 Označiti podatak koji se mijenja

PROMJENA PODATAKA [X]

Privredni subjekt

Matični broj:

03204081

Registarski broj:

5-0841673/002

Puni naziv:

„ZULTANITE REAL ESTATE“ DOO

1. PROMJENA OSNOVNIH PODATAKA

1.1. Oblik organizovanja

 OD KD AD DOO NVO Ustanova Zadruga Ostali

1.2. Puni naziv:

*ukoliko je promjen puni naziv izvršice se i preregistracija u Poreskom registru

1.3. Skraćeni naziv:

1.4. Podaci o Statutu:

Datum donošenja:

1.5. Podaci o Ugovoru / odluci
o osnivanju:

Datum zaključenja/donošenja:

2. NOVA ADRESE UPRAVE - SJEDIŠTA

2.1. Opština

2.2. Mjesto:

2.3. Ulica:

2.4. Broj:

3. NOVA ADRESA ZA PRIJEM SLUŽBENE POŠTE

3.1. Država

3.2. Opština

3.3. Mjesto:

3.4. Ulica:

3.5. Broj:

4. NOVA ADRESA GLAVNOG MJESTA POSLOVANJA

4.1. Promjena opštine

*ukoliko je označena promjena opštine izvršice se i preregistracija u Poreskom registru

4.2. Opština

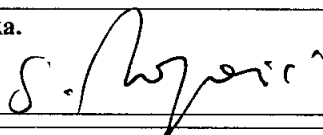
4.3. Mjesto:

4.4. Ulica:

4.5. Broj:

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:



M.P.

5. RJEŠENJE DRŽAVNOG ORGANA

5.1. Datum rješenja:

5.2. Broj rješenja:

*popunjava se samo ukoliko registraciji u CRPS prethodi registracija kod drugog državnog organa

6. NOVA PRETEŽNA DJELATNOST

□ □ . □ □

7. NOVI OBLIK SVOJINE

 bez oznake svojine
 privatna
 zadružna
 dva ili više oblika svojine
 državna

8. PROMJENA KONTAKT INFORMACIJA

8.1. Telefon:

+	382			/							
+	382			/							
+	382			/							

8.2. Fax:

+	382			/							
---	-----	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

8.3. E-mail:

8.4. Adresa internet strane:

 www.

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

S. Božić

M.P.

9. KAPITAL – PROMJENA VRIJEDNOSTI**9.1. Porijeklo kapitala:**

bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti

9.2. Promjena osnovnog kapitala: Povećanje Smanjenje

Osnovni kapital:	Prije promjene	Iznos promjene	Nakon promjene
Ukupno (novčani+nenovčani):	1,00 €	2.010.270,00 €	2.010.271,00 €
<input type="checkbox"/> novčani – iznos:	€	€	€
<input checked="" type="checkbox"/> nenovčani – iznos:	€	2.010.270,00 €	2.010.270,00 €

10. PROMJENA OSNIVAČA**VRSTA PROMJENE**

Prestanak Regstruje se Mijenja se udio

10.1. Status:

Osnivač Član DOO Ortak
 Komanditor Komplementar Zadrugar Drugo

*upisati status

10.2. MB / JMB:



*za strano fizičko lice unijeti broj pasoša
za strano pravno lice unijeti broj registracije u matičnom

10.3. Naziv / Ime i prezime:

ILKER ZORLU

10.4. Sjedište / Adresa:

Država

Opština

Ulica:

Mjesto:

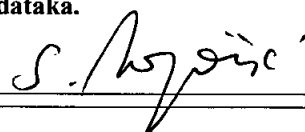
Broj:

10.5. Udio

 %

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:



M.P.

VRSTA PROMJENE

Prestanak Regstruje se Mijenja se udio

10.6. Status: Osnivač Član DOO Ortak
 Komanditor Komplementar Zadrugar Drugo
*upisati status

10.7. MB / JMB: *za strano fizičko lice unijeti broj pasoša
za strano pravno lice unijeti broj registracije u matičnom

10.8. Naziv / Ime i prezime: EMRE NUHOGLU

10.9. Sjedište / Adresa:

Država

Opština

Ulica:

Mjesto:

Broj:

10.10. Udio 38,47 %

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

S. Božićić

M.P.

11. PROMJENA ORGANA UPRAVLJANJA

- Odbor direktora
 Upravni odbor
 Skupština
 Drugo

*upisati naziv organa upravljanja ako je drugačiji

12. PROMJENA DIREKTORA I/ILI ORGANA UPRAVLJANJA**VRSTA PROMJENE**

- Prestanak Imenuje se Mijenja se obim ovlaštenja

12.1. Status

- Direktor Predsjednik organa upravljanja Član odbora direktora Član organa upravljanja Član upravnog odbora
 Sekretar društva Ovlašćeni zastupnik Revizor Drugo

* upisati status

12.2. JMB:

*za strano fizičko lice unijeti broj pasoša

12.3. Ime i prezime:

12.4. Adresa:**Država:**

Opština:

Mjesto:

Ulica:

Broj:

12.5. Ovlaštenja u prometu

- neograničena ograničena

*unijeti opis ograničenja

12.6. Ovlašćen da djeluje

- Pojedinačno Kolektivno

Upisati sa kim ako je kolektivno:

- Članovima organa upravljanja
 Sekretarom društva
 Direktorom društva

*upisati ako je drugačije od ponuđenog

Saglasnost sa imenovanjem:

Potpis:

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:

S. Bojčić

M.P.

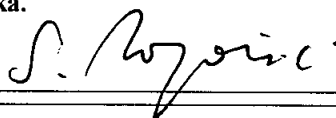
13. OSTALE REGISTRACIJE

Osim postojeće registracije u CRPS-u izvršiti i registracije u:

13.1. Carinski registar

IZJAVA: Garantujem za tačnost unijetih podataka.

Potpis podnosioca:



M.P.

**PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI
U OBJEKATU 9 APARTMAN S1
DUKLEY GARDENS U BUDVI**



**NARUČILAC:
EMRE NUHOGLU**

**PODGORICA
AVGUST 2018. GODINE**

Na zahtjev vlasnika, gospodina Emre Nuhoglua, izvršena je procjena vrijednosti nepokretnosti, u svrhu povećanja nenovčanog dijela osnovnog kapitala privrednog društva, ZULTANITE REAL ESTATE d.o.o. Podgorica, u skladu sa članom 67 Zakona o privrednim društvima, (Sl.list RCG br. 06/02, Sl.list CG br. 17/07, 80/08, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11),

Shodno običaju i pravilima prakse, za identifikaciju imovine i njeno definisanje korišćena je sljedeća dokumentacija:

- Listovi nepokretnosti i kopije plana.
- Zakonska i podzakonska akta koja tretiraju ovu materiju.
- Planska dokumentacija.
- Ostala dokumentacija koja se smatrala relevantnom za ovu materiju.

Procjena je rađena na osnovu podataka sa terena, analize relevantne dokumentacije vezane za status nepokretnosti, analize nekretnina i primjenom metode(a) koje najbolje odgovara(ju) svrsi procjene.

Za datum procjene je usvojen dan 06.08.2018.godine.

Konačna vrijednost nepokretnosti je usvojena na način prezentiran Izvještajem, uz ograničenja koja sa sobom nose pretpostavke od kojih se pošlo.

Podgorica, avgust 2018.godine

Direktor,
Vesna Radunvić

Radunović Vesna



SADRŽAJ:

1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA	4
2. PREDMET PROCJENE / PODACI O NEPOKRETNOSTI	4
3. SVRHA PROCJENE	5
4. LOKACIJA	5
5. OSNOVNE KARAKTERISTIKE NEPOKRETNOSTI	7
6. PLANSKA REGULATIVA / ZONING	7
7. RIZIK OD POPLAVA I SEIZMIČKA DEJSTVA, OSTALI ZDRAVSTVENI I BEZBJEDNOSNI RIZICI	9
8. ANALIZA TRŽIŠTA	9
9. METODOLOGIJA PROCJENE	11
10. ZAKLJUČAK	14
11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	15
12. OPŠTI USLOVI POSLOVANJA	16
13. FOTODOKUMENTACIJA	17
14. PRILOZI	24

1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA

Gospodin Emre Nuhoglu, državljanin Vanuatu.

2. PREDMET PROCJENE / PODACI O NEPOKRETNOSTI

2.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene je nepokretnost iz lista nepokretnosti LN 34, koja se nalazi na KP 2922/2 objekat 9, PD 1, stambeni prostor površine 107 m², sve KO Budva, vlasništvo Emre Nuhoglu 1/1. (Prilog 1).

2.2. Naziv i adresa vlasnika

Gospodin Emre Nuhoglu, državljanin Vanuatu.

2.3. Tereti i ograničenja

U listu nepokretnosti ubilježena su na predmetu procjene tereti i ograničenja i to:

1. Prava građenja na osnovu ugovora o kupoprodaji NEP. OV. BR. 39836/10 od 12.11.2010. godine
2. Prekoračenje površine terase u odnosu na projekat.
3. Pravo preče kupovine u korist Montera Construction.
4. Objekat nema upotrebnu dozvolu.

2.4. Dostavljena dokumentacija:

1. Zahtjev za procjenu;
 2. List nepokretnosti 34 KO Budva, od 15.06.2018. godine (Prilog 1);
 3. Notarski zapis o potvrdi privatne isprave UZZ br. 325/2018 od 04.06.2018. godine;
 4. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti od 04.06.2018. godine;
 5. Situacioni plan sa lokacijom objekta br. 9 (Prilog 2);
 6. Prednji i bočni i izgled (Prilog 3);
 7. Osnova apartmna S1 (Prilog 4);
 8. Specifikacija opreme stana (Prilog 5);
 9. Licenca procenitenja (Prilog 6).
-

3. SVRHA PROCJENE

Procjena vrijednosti nepokretnosti je izvršena u svrhu povećanja kapitala privrednog društva ZULTANITE REAL ESTATE d.o.o. Podgorica.

4. LOKACIJA

4.1. Makrolokacija

OPŠTINA / GRAD

Budva / Primorski region Crne Gore (sl.1)

POVRŠINA

124 km²

STANOVNIŠTVO

15.909 stanovnika (popis iz 2011. godine)

NASELJA

Jaz, Lastva, Brajići, Bečići, Kamenovo, Pržno, Miločer, Sveti Stefan, Blizikuće, Reževići, Perazića do, Petrovac, Buljarica



Sl. 1. Crna Gora

POSEBNOSTI

Po veličini teritorije opština Budva, zauzima pretposljednje mjesto u državi Crnoj Gori. Opština Budva se prostire uz obalu Jadranskog mora. Okružena je planinskim grebenima i vrhovima planina Lovćen i Rumija. Graniči i sa Nacionalnom parkom Lovćen. Budvanska opština se svrstava u značajne primorske turističke centre Crne Gore.

Budva je primorski grad na Jadranskom moru u Crnoj Gori. Grad ima oko 18.000 stanovnika i sedište je opštine Budva. Područje oko grada, duž obale, poznato je i kao Budvanska rivijera. Rivijera je centar crnogorskog turizma, i poznata po peščanim plažama, noćnom životu. Značajni turistički objekti se nalaze unutar mletačkih zidina iz 15. veka, koje okružuje budvanski Stari grad. Stari grad je bio teško oštećen u razornom zemljotresu 1979. godine, ali je potpuno obnovljen. U blizini Budve nalazi se turistički centar Bečići.

Budva je promenila mnoge osvajače, a najduže su se na području grada zadržali Mlečani i Austrijanci, koji su napustili grad 1918. godine.

Budva je stara oko 3.450 godina i jedan je od najstarijih gradova na Jadranskom moru.

Poluostrvo Zavala dijeli prostor između dvije najveće budvanske plaže, Slovenske plaže i Bečićke plaže. Na ovom poluostrvu je izgrađen elitni turistički kompleks Dukley Gardens uz pjskovitu plažu Guvance.

Do posmatranog kompleksa se dolazi asfaltnim putem širine 18m, sa trotoarom i uličnom rasvjetom, visokog stepena održavanja. Sami hotelski kompleks Dukley Gardens je smješten u uvali Guvance, koja se završava pješčanom plažom, na zapadnoj padini poluostrva Zavala. Hotelski kompleks se sastoji od većeg broja vila, koje su izgrađene u redovima paralelno sa terenom koji je u padu prema moru i pješčanoj plaži. Iz svih izgrađenih vila moguć je pogled prema Starom gradu i Slovenskoj plaži, kao i njihovom zaleđu, uključujući obronke planine Lovćen. Sama lokacija nalazi se između dvije značajne turistička destinacije, Budve i Bečića, sa prelijepim pješčanim plažama i značajnim hotelskim turističkim kapacitetima. (Sl.2)..



Sl. 2. Pogled na poluostrvo Zavala i Dukley Gardens

4.2. Mikrolokacija

Nepokretnost je locirana u okviru kompleksa hotela Dukley Gardens, pri čemu se nalazi na izuzetno atraktivnoj lokaciji, na poluostrvu Zavala, u akvatorijumu Budvanskog zaliva, sa izuzetno atraktivnim vizurama prema starom gradu Budava, novom dijelu grada, Slovenskoj plaži i plaži Guvance. Objekat 9, na čijoj se prvoj etaži nalazi apartman S1 izgrađen je iznad same plaže Guvance, sa terasom sa koje se pruža prelijep pogled na ovu plažu i širi prostor zaliva kao i obronaka planinskog vijenca Lovćena. Sl. 3..

U centru posmatranog kompleksa iznad same plaže nalazi se elitni restoran u kome služi piće i hrana, za goste hotelskog kompleksa i posjetioce.

Od recepcije prema vilama za goste hotela organizovan je prevoz malim elektomobilima koji je besplatan.

Na svaki sat uspostavljena je brodska linija prema pristaništu ispred Statog grada sa plutajućeg pontona postavljenog na kraju plaže ispred objekta 9.

Za sve goste hotela prevoz je besplatan.

Pored korišćenja plažnog mobilijara, za gost hotela je obezbijeđen niz drugih pogodnosti koje su uključene u cijenu boravka.



Sl. 3. Pogled sa mora na objekat br. 9 apartman S1

5. OSNOVNE KARAKTERISTIKE NEPOKRETNOSTI

Teren na kome je izgrađena procjenjivana nepokretnost varira od blago strmog, do veoma strmog. Teren je obrastao mediteranskim zelenilom.

Svi izgrađeni objekti, i prateći sadržaji su priključeni na elektroenergetsku, telekomunikacionu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Kanalizaciona instalacija objekata je priključena na gradski kolektor fekalne kanalizacije. Za potrebe napajanja električnom energijom, izvedene su dvije trafo stanice koje se nalaze u zasebnim objektima.

U blizini lokacije su 3 internacionalna aerodroma Tivat, Podgorica i Čilipi, a najbliži je aerodrom u Tivtu, na svega 20 minuta vožnje od Dukley Gardens.

6. PLANSKA REGULATIVA / ZONING

Procjenjivana nepokretnost nalazi u zahvatu UP Zavala, kojim je detaljno razrađena lokacija predmernog objekta br. 9, koji je izgrađen u skladu sa ovim planskim dokumentom. (sl.4).

U skladu sa navedenim planom pristup hotelskom kompleksu DUKLY GARDENS je ostvaren iz pravca raskrsnice magistralnog puta Budva -

Bečići u neposrednoj blizini sa raskrsnicom prema Cetinju i Podgorici.



Sl. 4. Izvod iz Grafičkog priloga UP Zavala

U istočnom dijelu zone planiran je parking prostor za privatne automobile i organizovan prevoz. Unutar zone u skladu sa lanskom dokumentacijom izvedena je mreža internih pješačko-kolskih saobraćajnica za pristup grupacijama objekata i njihovo opsluživanje. Kompleks se sastoji od zone parkinga na ulazu u naselje, recepcije i javnih sadržaja, naselja sa hotelskim vilama sa apartmanima i centralnog objekta hotela.

Unutar baznog naselja izgrađena je mreža pješačkih komunikacija koja povezuje sve sadržaje naselja i omogućava prirodno kretanje korisnicima, prateći konfiguraciju terena. Zona plaže je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost korisnicima. U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine, dječja igrališta, kao i sportski tereni. (Vidi sl.4.).

Zoning:

Zona vila je podijeljena prema položaju vila i njihovoj atraktivnosti na tri segmenta:

- I segment je niz najatraktivnijih vila koje su locirane u nizu uz samu obalu;
- II segment je niz vila u središnjem nizu koja je nešto manje cijenjena i
- III segment je grupacija vila najudaljenijih od obale sa najnižom cijenom.

Planskim dokumentom predviđena izgradnja za ovaj ekskluzivni lokalitet je u potpunosti građevinski završena i započela je njegova eksploatacija.

Nepokretnost koja je predmet procjene locirana je u području koje pripada zoni vila u I segmentu uz samu obalu mora.

7. RIZIK OD POPLAVA I SEIZMIČKA DEJSTVA, OSTALI ZDRAVSTVENI I BEZBJEDNOSNI RIZICI

Sa satanovišta podataka kojima raspolažemo može se reći da posmatrana lokacija nije ugrožena poplavama. Budući da pripada zoni u kojoj nema proizvodnih industrijskih postrojenja, smatra se da sa te strane ne postoje direktni bezbjedonosni i zdravstveni rizici. Nije uočeno da u bilizini ima deponija otpada ili materijala koji ugrožavaju ili redukuju kvalitet proizvedene hrane. Lokacija se nalazi u IX zoni seimzmičkog inteziteta po MCS.

8. ANALIZA TRŽIŠTA

Opredjeljenje Crne Gore da svoj razvojni i ekonomski prioritet zasniva kroz razvoj turizma i poljoprivrede, kao i aktivnosti koje sprovodi u tom smjeru, direktno se odražava na tržište nekretnina. Sve veća ulaganja Crne Gore u poboljšanje prije svega putne infrastrukture i insistiranje na izgradnji turističkih kapaciteta najviše kategorije, kao i ulaganja u modernizaciju poljoprivrede i stočarstva preko povoljnih investicionih kredita, reklo bi se da su zaustavili opadajući trend cijena nekretrina na ovom području.

Budući da u Crnoj Gori nema posebono sistematizovane i dostupne baze podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka, segmenta ekskluzivnih lokacija i nepokretnosti najluksuznijih objekata i dijelova objekata, za potrebe ove procjene je vršena analiza ponuda koje su preuzete iz baze podataka 1 koju čine informacije prikupljene sa web stranica agencija za promet nekretnina, podataka iz dnevnih novina, nedeljnika za oglašavanje, vansudskih prodaja, kupoprodajnih ugovora klijenata naše firme na osnovu čega je formirano mišljenje o tražene vrijednosti konkretne nepokretnosti. Stepenn preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka za potrebe ovog izvještaja je stoga u direktnoj zavisnosti od navedenih ograničenja.

Naše viđenje lokalnog trenda na tržištu, sa stanovišta turističkih nekretnina u obalnom području Crne Gore, dat u narednoj tabeli:

Vrijednost nekretnine		<input type="radio"/> u porastu	<input checked="" type="radio"/> stabilno	<input type="radio"/> u opadanju
Interesovanje za kupovinu	<input type="radio"/> visoka	<input checked="" type="radio"/> srednja	<input type="radio"/> niska	<input type="radio"/> nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	<input type="radio"/> visoka	<input checked="" type="radio"/> srednja	<input type="radio"/> niska	<input type="radio"/> nepostojeća

Tabela 1 – Trend na lokalnom tržištu nekretnina (Izvor Dreamy)

Najviše se prometuju apartmani i kuće (second home), srednjeg kvaliteta i a najmanje visokog i ekskluzivni objekti čija je ponuda ograničena na manji broj lokacija. Generalno gledajući, ponuda na tržištu nekretnina varira u zavisnosti od udaljenosti nepokretnosti od grada, turističkih centara, glavnih saobraćajnih pravaca, neposrednog okruženja, veličine, infrastrukturne opremljenosti, urbanističkih parametara, sposobnosti pregovarača, hitnosti transakcije, emocionalne vezanosti i drugih nematerijalnih činilaca koji utiču na tržište.

Niže vrijednosti se odnose na objekte koje su dalje od grada i turističkih centara, bez izgrađenih pristupnih puteva, neurbanizovane, dok se više vrijednosti odnose na urbanizovana područja, sa izgrađenim prilaznim putevima, blizu turističkih centara i glavnih puteva.

Vrijednosti u okviru iste zone međusobno variraju u zavisnosti od mikrolokacije, namjene, orijentisanosti, vizura, kvaliteta izgrađenog objekta pratećih sadržaja na predmetnoj lokaciji i sl. Još uvijek nedovoljno razvijene infrastruktura, a samim tim i turistička ponuda Crne Gore je rezultirala znatno nižim cijenama svih nekretnina.

Iako se tržište nekretnina još uvijek nije oporavilo od svjetske krize nakon „buma nekretnina“ 2007/8. godine, ipak shodno našem saznanju u opštini Budva, kao i u drugim primorskim opštinama nude se i nepokretnosti izgrađene po najvišim standardima u zonama ekskluzivnog turizma, koje imaju i primjerenu cijenu, višu i do sedam osam puta od cijene po kojoj se uobičajeno nude nepokretnosti na tržištu Crne Gore.

Tako se na nekoliko lokacija ekskluzivni aparani i vile nude i prodaju po neuobičajeno visokim cijenama. Tome prednjače nepokretnosti na lokalitetima Dukley Gardens, Porto Montenegro, Luštica Bay i Porto Novi.

Zbog specifičnosti procjenjivane nepokretnosti sa stanovišta namjene (apart vila), proširili smo opseg našeg istraživanja tržišta na cijelo područje primorja Crne Gore. Došli smo do saznanja da je promet nekretnina ovog tipa, kome pripadaju i nepokretnosti kompleksa Dukley Gardens, u zadnjih dvije godine, povećan na crnogorskom primorju.

Navedena lokacija Dukley Gardens, se smatra ekskluzivnom sa stanovišta blizine mora i slobodnih vizura. Pored toga i kvalitet same nepokretnosti kojom se prometuje je najvišeg kvaliteta, pa su i cijene tome primjerene i tržišne.

Analzom lokalnog tržišta nekretnina koja je sprovedena za potrebe ove procjene ustanovljeno je da se ponuda ekskluzivnih apartmana i vila kreće u okvirima između 5.000 i 12.000 EUR za 1 m², što je višestruko više od uobičajenih cijena na istom području ali za objete standardnog kvaliteta. Riječ je o nepokretnostima površine do par stotina kvadrata, pri čemu je ponuda primjerena tražnji pa se veći dio tih nepokretnosti prodaje najčešće stranim kupcima naviknutim na navedeni nivo cijena.

Rezultat sprovedenih analiza dat je u narednoj tabeli u kojoj smo izdvojili iz aktuelne ponude nepokretnosti za koje smo smatrali da bi mogle da posluže kao reper za procjenu predmetne nepokretnosti posmatrano po urbanističkim segmentima (Tabela 2)

Lokacija nepokretnosti	Najniža ponuđena cijena za 1 m ² nepokretnosti u EUR	Najviša ponuđena cijena za 1 m ² nepokretnosti u EUR	Prosječna ponuđena cijena za 1 m ² nepokretnosti u EUR
Dukley Gardens	6.000,00	8.000,00	7.000,00
Porto Montenegro	6.000,00	11.000,00	8.500,00
Luštica Bay	5.000,00	9.000,00	7.000,00
Porto Novi	6.000,00	10.000,00	8.000,00

Tabela 2. Izvor: Internet i direktni kontakti sa prodavcima

9. METODOLOGIJA PROCJENE

9.1. Osnov vrijednosti

Uvažavajući svrhu procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena Fer vrijednost. Fer vrijednost je posebno prihvaćena kao pojam u okviru IFRS² kod koga, često dobijamo isti rezultat kao i u Tržišnoj vrijednosti i ako nešto sa labavijim pretpostavkama nego što se to navodi u punoj definiciji Tržišne vrijednosti. Sa stanovišta svrhe procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena Fer vrijednost.

Fer vrijednost je definisana kao:

- Cijena koja bi se ostvarila pri prodaji sredstva ili platila za prenos obaveza u redovnoj transakciji između zainteresovanih učesnika na tržištu, koji posjeduju potpuno poznavanje svih relevantnih činjenica i koje svoje odluke donose u skladu sa određenim ciljevima (EVS 2, 2012).
- Cijena koja bi mogla da se primi prilikom prodaje sredstva ili da se plati prilikom prenosa obaveza u redovnoj transakciji između zainteresovanih učesnika na tržištu, na dan njenog odmjeravanja (IASB, IFRS 13).

Pretpostavka je da se transakcija obavlja na dan procjene (odmjeravanja FV), iako entitet možda nema mogućnosti da proda imovinu na taj datum.

9.2. Dan procjene

31. jul 2018. godine.

9.3. Analiza optimalne iskorišćenosti – HABU (Highest and Best Use) analiza

Kod HABU analize se nameće pitanje da li je nepokretnost u stanju „as is“ (kakvo jeste) u svojoj najboljoj namjeni. Shodno međunarodnim standardima vrednovanja (IVS, EVS), vjerovatna i pravno izvodljiva upotreba procjenjivane nepokretnosti je ona koja je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva i koja kao rezultat daje najvišu vrijednost te nepokretnosti. Na osnovu do sada prezentiranog, očigledno je da se optimalna iskorišćenost procjenjivane nepokretnosti očekuje tek nakon privođenja prostora planom predviđenoj namjeni.

9.4. Procjena

U postupku procjene se pošlo od primjene metode upoređivanja podataka kao jedine validne metode sa stanovišta raspoloživih podataka i vrste procjene. Metoda se sastoji u prikupljanju vrijednosti koje se formiraju u prometu i/ili ponudi na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine, u bliskom vremenskom razdoblju, kako bi se moglo kroz postupak upoređivanja njihovih cijena i svojstva, procijeniti tržišna vrijednost posmatrane nekretnine. Veličina nepokretnosti, specifičnost namjene i nedostatak odgovarajućih podataka sa tržišta za ovakvu vrstu nepokretnosti, uticalo je na način a koji se pristupilo primjeni navedene metode. Metodološki pristup koji smo primjenili se sastojao iz tri osnovna koraka.

U prvom je procjenjivana nepokretnost dovedena u korelaciju sa drugim nepokretnostima iste namjene, istog stepena kvaliteta i na sličnim lokacijama.

U drugom koraku je određena vrijednost nepokretnosti na osnovu komparativa preuzetih sa tržišta ponude (vidi Tabelu 2), primjenom metode upoređivanja podataka.

U trećem koraku se, na osnovu ovako dobijene vrijednosti i poznatih karakteristika i segmenata kojima pripadaju nepokretnosti, poslužila je kao reporna, na osnovu koje se pristupilo procjeni predmetne nepokretnosti u okviru Dukley Gardens, uvažavajući karakteristike nepokretnosti kao što su mikrolokacija, namjena, infr. opremljenost, opremljenost enterijera, veličina nepokretnosti, mogućnost ostvarivanja profita kroz plasana kroz najam turističkih kapaciteta. Ovaj metodološki pristup, sa procjenjenom vrijednošću nepokretnosti po segmentima zona je dat u Tabeli 3.

Zona vila je podijeljena prema položaju vila i njihovoj atraktivnosti na tri segmenta:

Dukley Gardens Zona za vile	Opis nepokretnosti	Ponuđena prodajna cijena za 1 m ² u EUR
I segment	niz najatraktivnijih vila koje su locirane u nizu uz samu obalu	6.000
II segment	niz vila u središnjem dijelu koja je nešto manje cijenjena	7.000
III segment	grupacija vila najudaljenijih od obale sa najnižom cijenom	8.000

Tabela 3. Podjela zone na segmente sa prosječnim cijenama nepokretnosti
Izvor: Prodavac nepokretnosti

Prosječna vrijednost po jedinici mjere predmetne nepokretnosti (apartmana), na posmatranoj lokaciji Dukley Gardens, shodno rezultatima prezentirane metode, iznosi 7.000,00 eura/m² (zaokružena vrijednost). Ovako dobijena vrijednost je nešto manja ili ista kao one koje su postignute za nepokretnosti na lokacijama Porto Montenegro, Luštica Bay i Porto Novi, što se smatra očekivanim tržišnim odnosom kada se ima u vidu sva svojstva ovih nekretnina (razvijenost opštine, infrastrukturna opremljenost, turistička atraktivnost i sl.).

Imajući u vidu predhodno i mogućnost ostvarivanja prihoda plasiranjem predmetne nepokretnosti na turističkom tržištu u okviru kompleksa hotela Dukley Gardens, smatramo da je iznos kupoprodajne cijene uvećan za troškove kupoprodaje i poreza na promet nepokretnosti, primjeren vrijednosti ove nepokrtnosti.

Notarskim zapisom UZZ br 325/2018, od 04.06.2018.godine, sačinjenim između prodavca, Montera Construction d.o.o. Budva i kupca, Gospodina Emre Nuhoglu, zaključen je ugovor o kupoprodaji nove nepokretnosti.

Ugovorena cijena po kojoj je kupljen apartman S1 je iznos od 750.000,00 EUR, što iznosi cca 7.010,00 EUR za 1 m² apartmana.

Pored navedene cijene kupac je dužan da izmiri obavezu plaćanja poreza na promet u visini od 3%, što iznosi 22.500,00 EUR.

Tome treba dodati i troškove sastavljanja Notarskog zapisa 616,00+10,00 EUR, PDV na predmetne usluge u iznosu od 131,46 EUR ili ukopno iznos od **757,46 EUR.**

Ukupni troškovi kupoprodaje apartmana S1 su iznos od **773.257,46 EUR.**

10. ZAKLJUČAK

Fer vrijednost (zaokružena vrijednost) 773.260,00 EUR

Uvažavajući svrhu procjene, stanje na tržištu nekretnina, raspoloživost podataka, pretpostavke od kojih se pošlo kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, mišljena smo da vrijednost dobijena komparativnom metodom predstavlja indicaciju Fer vrijednosti procjenjivane nepokretnosti bliže prezentirane u ovom Izvještaju, a koja se nalazi u svojini gospodina Emre Nuhoglu, državljanina Vanuatu, na 06.08.2018.godine.

NEZAVISNI PROCJENJIVAČ

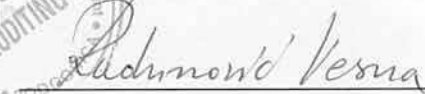
Slavko Radunović





DIREKTOR

Vesna Radunović



11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Ovaj Izvještaj se bazira na podacima koji su dobavljeni od strane ovlašćenih predstavnika klijenta i informacijama sakupljenim tokom posjete lokaciji. Usmene, pisane i elektronske informacije koje su dostavljene uzete su kao istinite i tačne, ali lično ne preuzimamo odgovornost za njihovu tačnost. Pretpostavilo se da postoje, ili da mogu biti nabavljene ili obnovljene, sve potrebne dozvole, odobrenja i saglasnosti, od lokalne ili republičke vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korišćenje koje je pokriveno ovim izvještajem.
- Ne preuzimamo odgovornost za buduće promjene / promjene koje mogu nastati nakon procjene naznačene u ovom izvještaju, kao datum procjene / u sferi ekonomskih ili fizičkih dešavanja koje bi se efektivirale na mišljenja usvojena u Izvještaju.
- Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utuživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.
- Prema našem saznanju, svi podaci dati u ovom izvještaju su istiniti i tačni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantujemo niti snosimo odgovornost za tačnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih i koje su bile korišćene u sastavljanju ovog Izvještaja.
- Ne snosimo odgovornost za bilo kakve posljedice koje bi mogle da proisteknu iz prodaje ili na drugi način korišćenog ili upotrijebljenog predmeta procjene u regulisanju međusobnih odnosa poslovnih partnera ili vlasnika prema trećim licima i slično.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom Izvještaju se temelje na navedenim pretpostavkama.

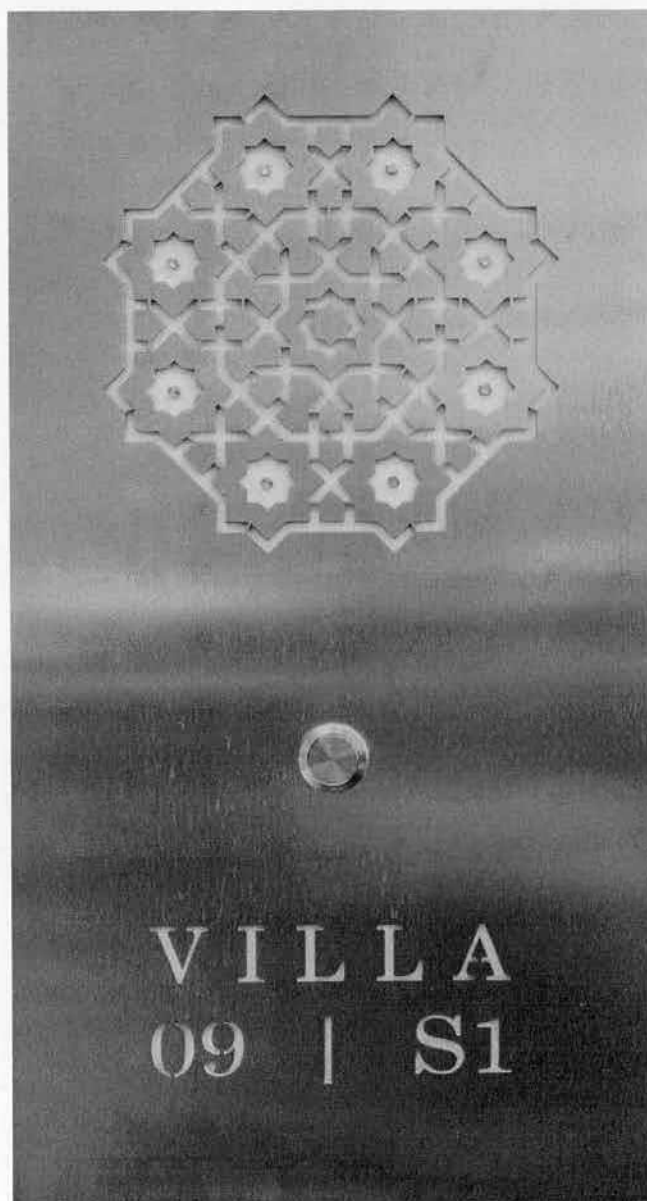
12. OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Procjena vrijednosti nepokretnosti izvršena je prema najboljem saznanju:

- na nepristrasan način, pri tome, raspolažući podacima sa tržišta koji se mogu smatrati korektnim i u potpunosti primjenjivim za potrebe ove procjene,
- nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene,
- nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica (fizičkih ili pravnih) na koja se procjena odnosi.

Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu. Bilo koje drugo korišćenje ili pozivanje na nju, od strane naručioca ili trećih lica, je nevažeće. Izvještaj o procjeni se može dati zainteresovnim trećim stranama koje treba da budu upoznate. Zadržava se pravo uključivanja vašeg imena u našu listu klijenata. Po pravnoj obavezi, smatra se povjerljivom sva konverzacija, povjereni nam dokumenti kao i ovaj izvještaj. Ovi uslovi se mogu mijenjati samo uz pismenu saglasnost obiju stranaka.

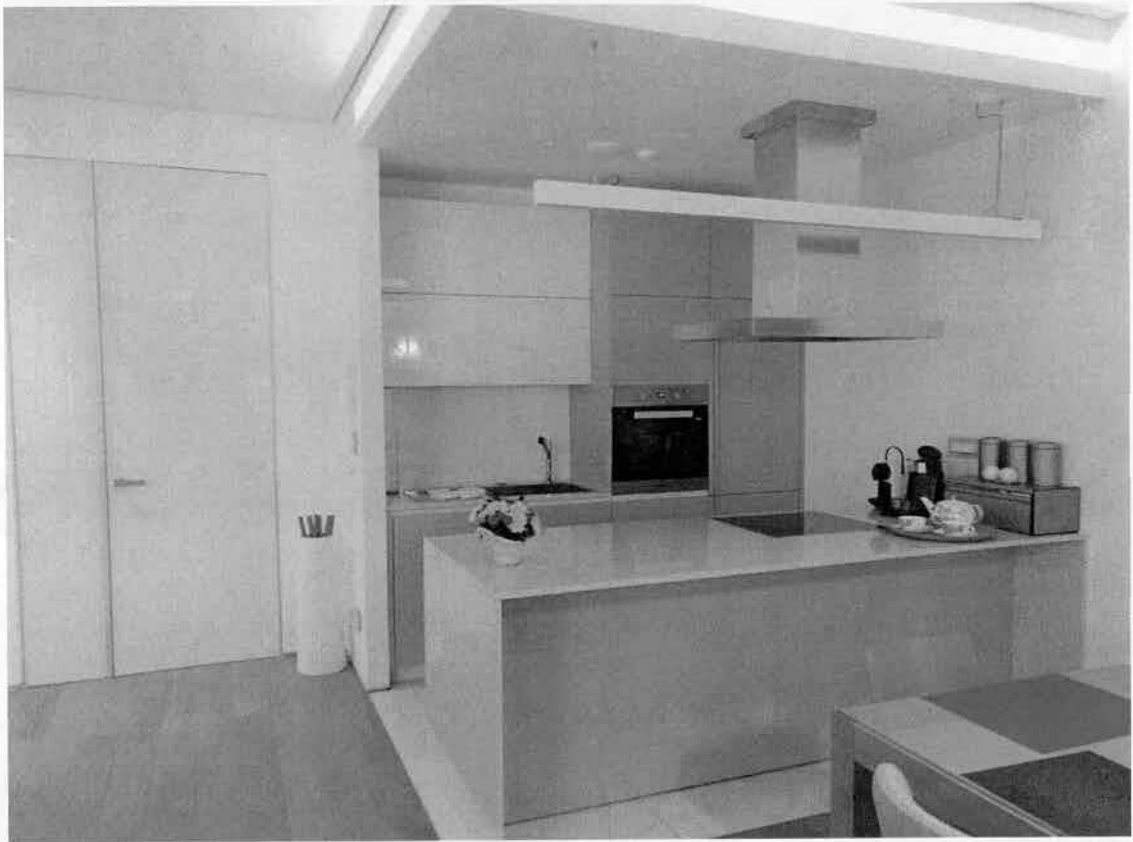
13. FOTO DOKUMENTACIJA



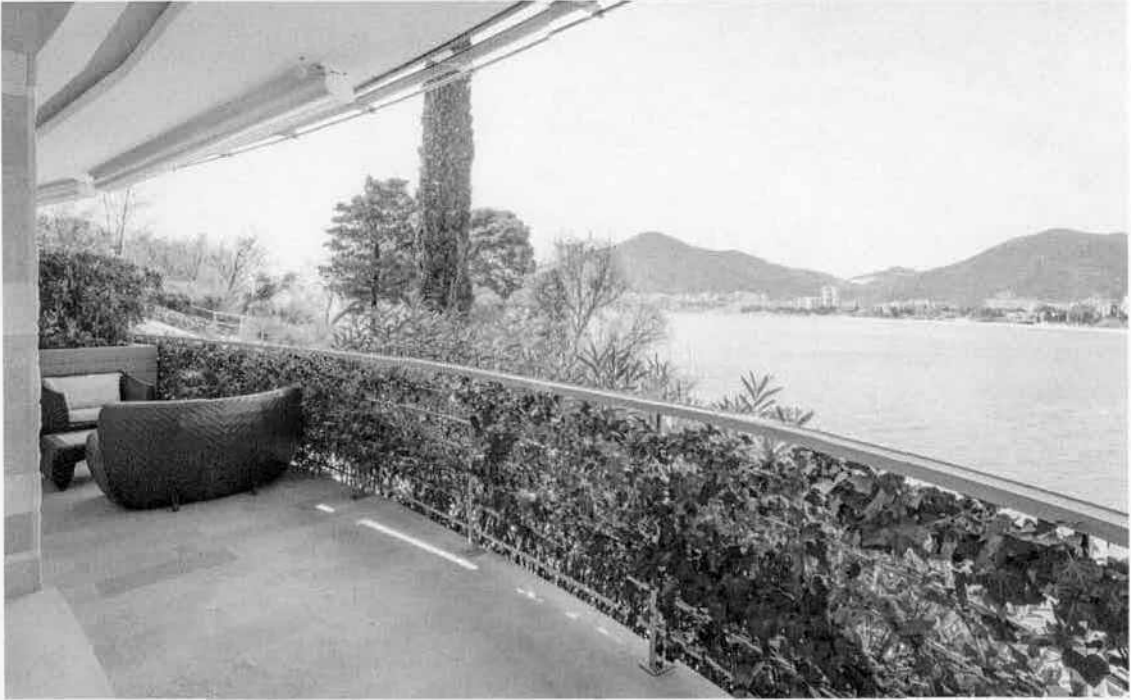
VILLA
09 | S1













14. PRILOZI

Prilog 1. List nepokretnosti



PODRUČNA IRDINIČA
BUDVA

Broj: 04-99-1166/2018
Datum: 15.05.2018
KO: BUDVA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnim pravnima i katastru nepokretnosti ("Sl. list RG" br. 29/97 i "Sl. list CG" br. 29/11 i 47/15) potvrdjujući po zahtjevu NINA GUČIĆ, izdaje se:

LIST NEPOKRETNOSTI 34 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan skica	Datum upisa	Polazni stan i brojni broj	Opis korišćenja i osnovni opis	Broj katastra	Površina m ²	Prilozak
2922	2		18 18/10	16/04/2018	ZAVATA	Opisovano parcelno VRH OŠNOVA		2700	0,00
2922	2	9	18 18/10		ZAVATA	Opisovano parcelno VRH OŠNOVA		14	0,00
								2110	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Naziv nosioca, status - adresa i broj			Opis prava
[Redacted]			Zahtjeva se prava zgrade

Podaci o objektima i posjednim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Naziv korišćenja i osnovni opis objekta	PD (broj i opis)	Spisak objekata i površina	Opis prava i adresa, dijelovi
2922	2	9	Stambeni prostor ODLUKA O ZAVATNOJ DIOVANA	9	325	POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO
2922	2	9	Stambeni prostor KLOVNERA	9	311 177	POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Kodni broj	Naziv korišćenja	Datum upisa i vrijeme upisa	Opis prava
2922	2			02	Opisovano parcelno	16/04/2018 9/02	POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO
2922	2	9	1	2	Stambeni prostor	09/05/2018 9/06	POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO
2922	2	9	1	1	Stambeni prostor	15/04/2018 8/20	POSJEDNIČKO PRAVO POSJEDNIČKO PRAVO



OPIS ZGRADE
POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Nučin korišćenja	Datum opisa Vrijeme upisa	Opis prava
2422	2	9		40	Stambene zgrade	21/03/2013 00	Objekat nema upotrebu dozvolu

Teksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 45/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).

Načelnik:

Sonja Tomašević
Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije



Prilog 2.

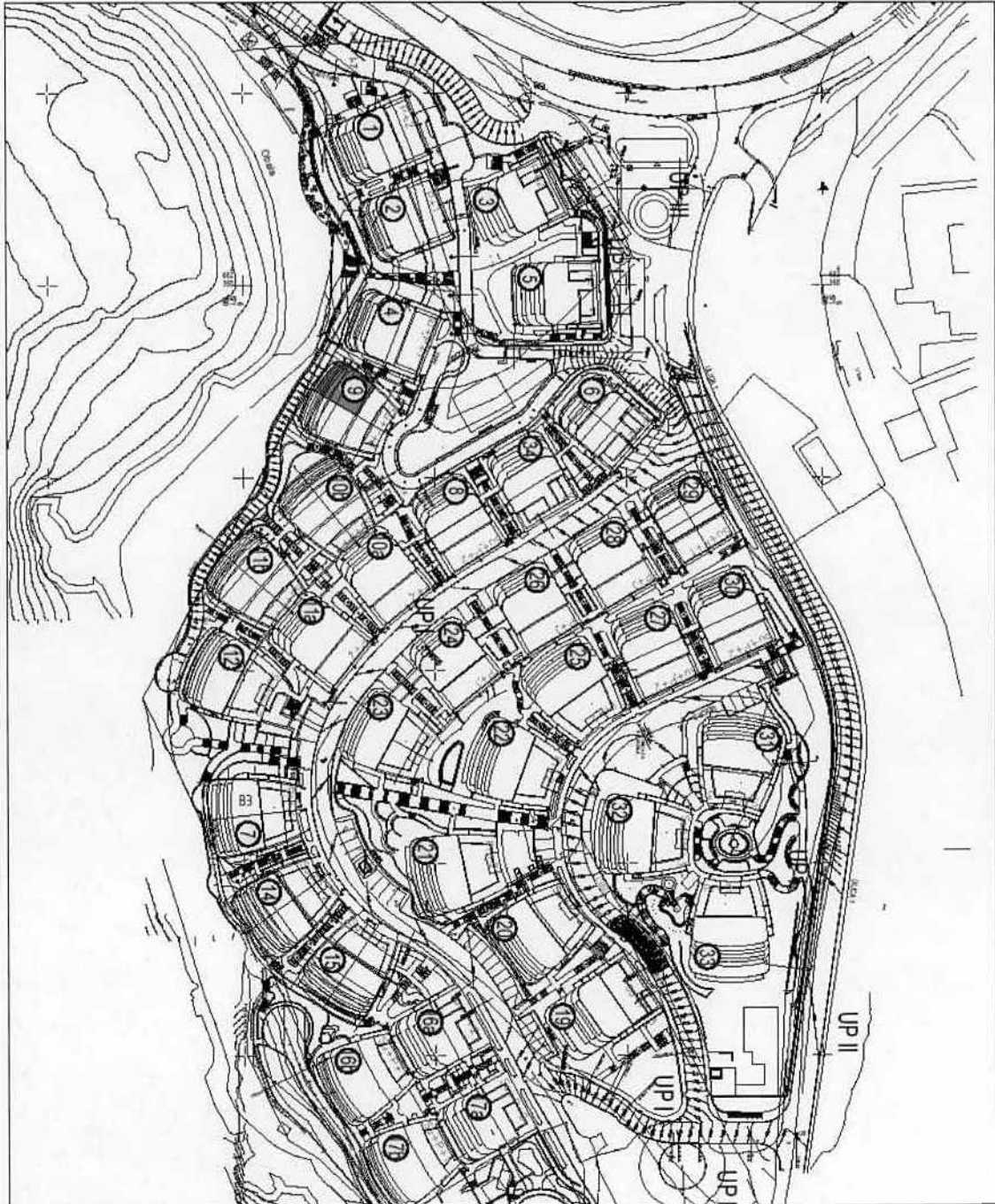
Situacioni plan sa lokacijom objekta br. 9



DUKLEY
GARDENS

VILA 9 APARTMAN S1

Dodatak 3-Plan lokacije/Приложение 3 - План площадки



Prilog 3.

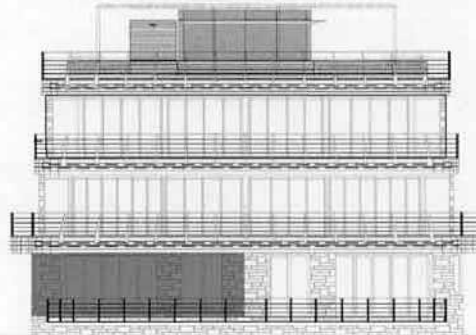
Prednji i bočni i izgled



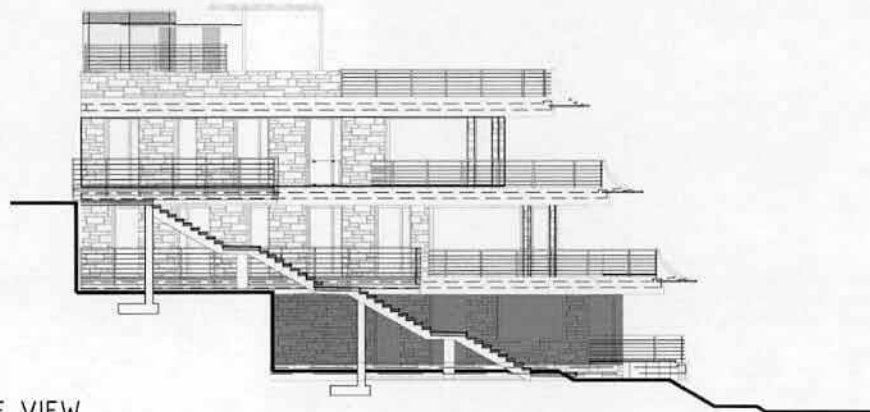
DUKLEY
GARDENS

VILA 9 APARTMAN S1

Dodatak 4- Prednji i bočni izgled/ Приложение 4 - Фасадный и боковой вид



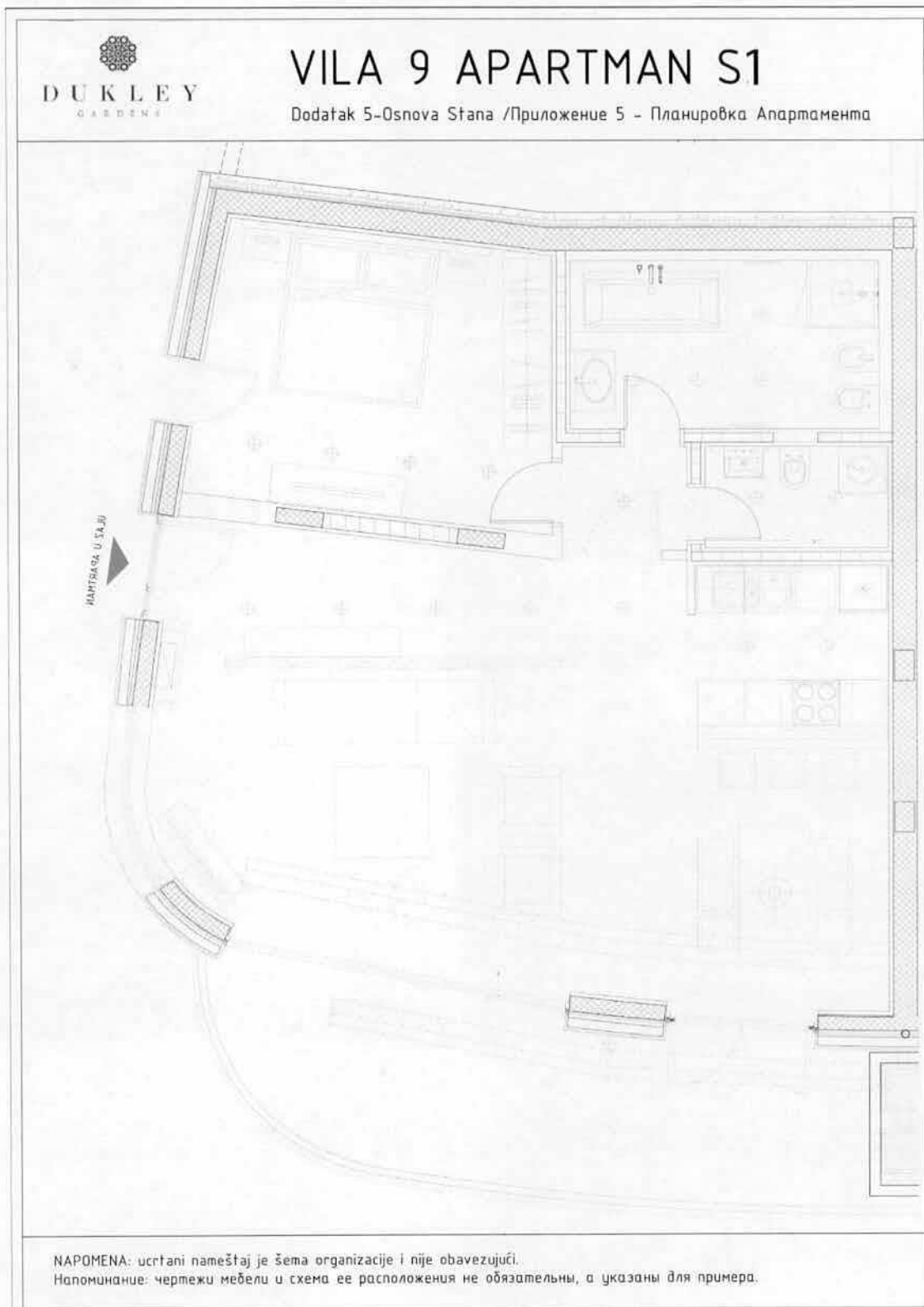
FRONT VIEW



LEFT SIDE VIEW

Prilog 4.

Osnova apartmna S1



VILA 9
APARTMAN /APARTMENT S1


DUKLEY
GARDENS



Dodatak 2 - Specifikacija stana / Annex 2 - Apartment specification



Pozicija	
Parket	
Opis parketa	<p>Parket I klase od prirodnog drveta na višeslojnoj podlozi od šperploče.</p> <p>Debljina plemenitog drveta - 4 mm</p> <p>Ukupna debljina parketa - 14 mm</p> <p>Širina lamela - 14cm</p> <p>dužina lamela - od 90 do 180 cm</p> <p>Završna obrada parketa - mat lakovi na vodenoj bazi.</p> <p>Vrsta drveta - hrast.</p> <p>Boje (po izboru kupca)</p> <p> prirodna boja hrasta</p> <p>Zemlja porekla: Italija Proizvođač: Garbeloto</p>
Sokla	<p>aluminjska kutija u boji storanje</p> <p>Visina - 2 cm</p> <p>Zemlja porekla: Bosna i Hercegovina. Proizvođač: Feal</p>

POSITIONS		jedinica mere / unit of measure	količina/ quantity
Parquet			
Description of parquet	<p>1st class parquet made of a natural wood on the basis of a multilayer plywood.</p> <p>Thickness of a noble wood - 4 mm</p> <p>Total thickness of the parquet -14 mm</p> <p>width of a plank -14 cm</p> <p>length of a plank -from 90 to 180 cm.</p> <p>Finishing of parquet - matt water-based varnishes.</p> <p>Type of wood - oak.</p> <p>Colors (at client's choice):</p> <p>- natural oak</p> <p>Country of origin: Italy, Manufacturer: Garbeloto</p>	m ²	72,1
Plinth	<p>aluminum box in the color of interior fittings</p> <p>Height: 2 cm</p> <p>Country of origin: Bosnia and Herzegovina. Manufacturer: Feal</p>	m	43,2

1

Prilog 5.

Specifikacija opreme stana

Pozicija	
Keramičke pločice - pod (u kupatilima i kuhinji)	
	Keramičke pločice I klase savremenog dizajna u više dezena (po izboru klijenta). Sve pločice su rektifikovane (provjerenih dimenzija + - 1 mm). Dimenzije pločica 75 x 75 cm. Zemlja porekla: Italija, Proizvođač: Graniti Fiandre
Kupatilo 1	Taxos mat 75 x 150 cm
Toalet	Marfil mat 75 x 75 cm
Kuhinja	Calacatta mat 75 X 75 cm
Keramičke pločice - zidovi (u kupatilima)	
	Keramičke pločice I klase savremenog dizajna u više dezena (po izboru klijenta). Sve pločice su rektifikovane (provjerenih dimenzija + - 1 mm). Dimenzije pločica 75 x 150 cm. Zemlja porekla: Italija, Proizvođač: Graniti Fiandre
Kupatilo 1	Giallo sjaj 75 x 150 cm Taxos sjaj 75 x 150 cm
Toalet	Marfil sjaj 75 x 150 cm
Obrada zidova i plafona	
	Krećenje - puna disperzija, boja: bela Sufiti
Unutrašnja vrata	
Rasomuro 55s	Puna, ravna unutrašnja vrata za ugradnju u sve vrste zidova. Okvir vrata od eloksiranog aluminijuma minimalnih dimenzija, šarke su skrivene. Kribo vrata je debljine 4,8cm u različitim završnim obradama. Vrata su, nakon ugradnje, u ravni zida izuzetno modernog dizajna - "minimalistička". Širine vrata: 70, 80 cm Visina vrata: 230 cm Završna obrada: - mat belo Zemlja porekla: Italija, Proizvođač: Lualdi
Rasovetro 55s	Staklena, ravna unutrašnja vrata za ugradnju u sve vrste zidova. Okvir vrata od eloksiranog aluminijuma minimalnih dimenzija, šarke su skrivene. Kribo vrata je ispunjeno staklenim panelom debljine 4 mm, dvostrano. Vrata su, nakon ugradnje, u ravni zida izuzetno modernog dizajna - "minimalistička". Širine vrata: 125 cm Visina vrata: 230 cm Završna obrada: staklo belo sjajno Zemlja porekla: Italija, Proizvođač: Lualdi

POSITIONS	
Ceramic tiles-floor (in bathrooms and in the kitchen)	
	1st class ceramic tiles of a modern design - various patterns (at client's choice). All tiles are rectified (verified dimensions +-1 mm). Tile dimensions: 75 x 75 cm. Country of origin: Italy, Manufacturer: Graniti Fiandre Matt finish, 6 types as defined in the Room Book
Ванная 1	Taxos mat 75 x 150
Туалет	Marfil mat 75 x 75 cm
Кухня	Calacatta mat 75 X 75 cm
Ceramic tiles-walls (in bathrooms)	
	1st class ceramic tiles of a modern design - various patterns (at client's choice). All tiles are rectified (verified dimensions +-1 mm). Dimensions of tiles 75 x 150cm. Country of origin: Italy, Manufacturer: Fiandre. Finish gloss, matt
Ванная 1	Giallo sjaj 75 x 150 Taxos sjaj 75 x 150 cm
Туалет	Marfil sjaj 75 x 150 cm
Finish of walls and ceiling	
	Painting - full dispersion paint, color: white Ceiling soffit (decorative niche)
Internal doors	
Rasomuro 55s	Full, flat interior doors - suitable for installation in any types of walls. Door frame made of anodized aluminum, minimum dimensions, concealed hinges. door leaf - 4,8 cm thick, various finishes. Doors are of a minimalist design - when installed such a door forms one surface with the wall. Door width: 70, 80 cm Door height: 230 cm Finish: - matt white Country of origin: Italy, Manufacturer: Lualdi
Rasovetro 55s	Interior glass door - suitable for installation in any type of wall. Door frame made of anodized aluminum, minimum dimensions, concealed hinges. Door leaf is made of a double 4mm-thick glass panel. Doors are of a minimalist design - when installed such a door forms one surface with the wall. Door width: 70, 80 cm Door height: 230 cm Finish: glossy white glass Country of origin: Italy, Manufacturer: Lualdi

jedinica mere / unit of measure	količina/ quantity
m ²	10,41
m ²	3,84
m ²	7,3
m ²	13,72
m ²	21,87
m ²	21,78
m ²	233,8
m'	13
pcs.	3
pcs.	1

Pozicija	
Staklene pregrade	
	Obrade: providno, peskirano i belo bojeno staklo. Proizvođač: Lualdi, Italija Staklena pozicija u dnevnom boravku, obrada peskirano staklo, dim. 430 x h 290 cm
Sanitarije i Slavine	
	Villeroy & Boch + Dornbracht (viša klasa). Zemlja porekla: Nemačka
Kupatila	Villeroy&Boch, Loop & Friends, Umivaonik, 585x380mm - ovalni-5151 01 01
	Villeroy&Boch, Memento, Umivaonik 500x420mm - 5133 51 01
	Villeroy&Boch, Subway 2.0, WC šolja sa ugradnim vodorokotičem - 5600 10 01+ 9M68 S1 01
	Villeroy&Boch, Subway 2.0, Ugradni bide- 5400 00 01
	Dornbracht, Cult, vertikalni tuš tipa "Rain shower" sa zidnim nosačem, dim. 300x240mm- 28 785 960 00
	Dornbracht, Cult, Ručni tuš (komplet)- 27 806 960 00 , 28 450 960 00
	Dornbracht, Cult, termostat za tuš sa regulatorom protoka vode (2 obima) - 36 426 960
	Villeroy&Boch, Futurion Flat, tuš kadica, dim. 90x90- UDQ 0900 FFL 1V 01
	Villeroy&Boch, Squaro Edge 12, Kada, dim 170x75 - Pravougaona- UBQ 170 SQE 2DV-01
	Maska za ugradnu kadu sa želénom potkonstrukcijom, materijal Corian, boja: bela
	Dornbracht, lmo, Jednoručna slavina za nadgradni umivaonik, bez izliva- 33 537 670-00
	Dornbracht, Lulu, Jednoručna slavina (za Memento umivaonik)- 33 521 710-00
	Dornbracht, Lulu, Jednoručna slavina za bide- 33 800 710-00
	Dornbracht, Lulu, Jednoručni mešač za kadu sa 3 rupe - montaža na ivici kade- 27 312 710-00
"Custom made Dukley", nameštaj po narudžbini (fioke ispod umivaonika 80 cm)	
Šušak za peškire 126 x 45 cm, Zehnder, Zemlja porekla: Nemačka, SUBEI-130-045/ID	
Galanterija za kupatilo: ogledalo iznad umivaonika, držači za peškire, držači za toalet papire, držači za sapun, čaše za četkice, dispenser, kukice	
Unutrašnje osvetljenje	
Kupatilo1	Ugradna svetiljka za LED tip FTL za diodu snage 13.5 W 3000K 1150lm ,dimerzja Ø90mm h=10.5cm, u zastiti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodom i transformatorom.
	Zidna svetiljka direktno/indirektno osvetljenje. Kuciste je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa opalnim difuzerom. Boja: bela. L=800mm INDEX LED IP42, 20W/m, 800lm/m, 230V/12V. Proizvođač: BUCK.

POSITIONS	
Glass partitions	
	Finish: transparent, sandblasted and white painted glass. Manufacturer: Lualdi, Italy Glass position in living room . Finish : sandblasted , dimension : 430 x 290 cm
Sanitary ware and taps	
	Villeroy and Boch + Dornbracht (top class) Country of origin: Germany
Bathrooms	Villeroy and Boch, Loop and Friends, washbasin, 585x380mm - oval-5151 01 01
	Villeroy and Boch, Memento, Washbasin. 500x420mm-5133 51 01
	Villeroy and Boch, Subway 2.0, toilet bowl with built-in flush tank -5600 10 01 9M68 01 + S1
	Villeroy and Boch, Subway 2.0, built-in bidet-5400 00 01
	Dornbracht, Cult, vertical rain shower with wall bracket, dimensions: 300x240mm-28 785 960 00
	Dornbracht, Cult, hand shower (Kit)-27 806 960 00, 28 450 960 00
	Dornbracht, Cult, thermostat for the shower with water flow adjuster (volume 2)-36 426 960
	Villeroy and Boch, Futurion Flat, shower basin, dimensions: 90 x 90-0900 UDQ FFL 1V 01
	Villeroy and Boch, Squaro Edge 12, bath, dimensions: 170x75-Rectangular-UBQ 170 SQE 2DV-01
	Bath cover with a steel structure, material: Corian, color: white
	Dornbracht, lmo, monoblock tap for surface-mounted washbasin, without overflow -33 537 670-00
	Dornbracht, Lulu, monoblock tap (for Memento washbasin)-33 521 710-00
	Dornbracht, Lulu, monoblock tap for bidet -33 600 710-00
	Dornbracht, Lulu, monoblock mixer for a bath with 3 openings, aimed for installation on the edge of the bath -27 312 710-00
"Custom made by Dukley", custom made furniture by order (drawers under the sink 80 cm), finish: white painted	
Dryer for towels 126 x 45 cm, Zehnder, country of origin: Germany, SUBEI-130-045/ID	
Accessories for bathroom: mirror over the washbasin, holders for towels, holders for toilet paper, holders for soap, glasses for toothbrushes, dispenser, hooks	
Internal lighting	
Bathroom 1	Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150lm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit
	Wall lamp for direct/indirect lighting. Enclosure is made of extruded aluminum, opal diffuser. White color. L = 800 INDEX LED IP42, 20W/m, 800lm/m, 230V/12V. Manufacturer: BUCK.

jedinica mere / unit of measure	količina/ quantity
total	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	2
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
total	1
pcs.	4
pcs.	1

Pozicija	
Toalet	<p>Ugradna svetiljka za LED tip FTL za diodu snage 13.5 W 3000K 1150lm ,dimenzija Ø90mm h=10.5cm, u zaštiti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodom i transformatorom.</p> <p>Zidna svetiljka direktno/indirektno osvetljenje. Kućište je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa opalnim difuzerom. Boja bela. L=1400mm INDEX LED IP42, 20W/m, 1500lm/m, 230V/12V. Proizvođač BUCK.</p>
Kuhinja	<p>Viseca svetiljka direktno osvetljenje. Kućište je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa opalnim difuzerom. Boja bela. L=2100mm. Slim Line TLS/S 2 x WW2. Proizvođač BUCK.</p> <p>Ugradna svetiljka za LED tip FTL za diodu snage 13.5 W 3000K 1150lm, dimenzija Ø90mm h=10.5cm, u zaštiti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodom i transformatorom.</p> <p>Fleksibilna SMD LED sa 3M trakom, za montazu u sufitima, snage 9,6W/m 24V, IP65, boja svetla toplo bela 3000K. Komplet sa L aluminijumskim profilom.</p> <p>Osram transformator kod 4050300817484, Tip OT 75/220-240/24 P</p>
Dnevni boravak/ lobi/ hodnik	<p>Ugradna svetiljka za LED tip FTL za diodu snage 13.5 W 5000K 1150lm ,dimenzija Ø90mm h=10.5cm, u zaštiti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodom i transformatorom i emergency modulom.</p> <p>Ugradna svetiljka za LED tip FTL za diodu snage 13.5 W 3000K 1150lm ,dimenzija Ø90mm h=10.5cm, u zaštiti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodom i transformatorom.</p> <p>Fleksibilna SMD LED sa 3M trakom, za montazu u sufitima, snage 9,6W/m 24V, IP65, boja svetla toplo bela 3000K. Komplet sa L aluminijumskim profilom.</p> <p>Osram transformator kod 405030081707, Tip OT 75/220-240/24 V</p>
Spavaća soba -1	<p>Ugradna svetiljka za LED tip FTL za diodu snage 13.5 W 3000K 1150lm, dimenzija Ø90mm h=10.5cm, u zaštiti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodom i transformatorom</p>
Balkon	<p>Fleksibilna SMD LED sa 3M trakom, za montazu u sufitima, snage 9,6W/m 24V, IP67, boja svetla toplo bela 3000K. Komplet sa L aluminijumskim profilom.</p> <p>Osram transformator code 4008321981684 Tip OT 80/220-240/24 P</p> <p>Zidna svetiljka za spoljnu montažu iGuzzini iPro micro, za up/down efekat linije, 3W Led, toplo bele boje 270Lm, dimanzija 161x60x51mm. U zaštiti IP66, IK07, boja: bela. Svetiljka je u kompletu sa led diodama i transformatorom</p>
Strujni sistem – slaba struja	
Internet konekcija	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pristupna tačka za WiFi 2. Optički priključak apartmana na Internet 3. Lokalna mreža - portovi LAN RG45 u spavaćim sobama, kuhinji i dnevnoj sobi

POSITIONS	
Toilette	<p>Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150lm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit</p> <p>Wall lamp for direct/indirect lighting. Enclosure is made of extruded aluminum, opal diffuser. White color. L = 1400 mm INDEX LED IP42, 20W/m, 1500lm/m, 230V/12V. Manufacturer: BUCK.</p>
Kitchen	<p>Подвесной светильник для прямого освещения. Корпус изготовлен из прессованного алюминия, с опаловым рассеивателем. Цвет - белый. L=2100mm. Slim Line TLS/S 2 x WW2. Производитель: BUCK.</p> <p>Встраиваемый светильник, светодиодный, тип LED FTL, мощность 13,5 W 3000K 1150lm, размеры: Ø90mm h=10.5cm, со степенью защиты IP23, цвет: белый. В комплекте со светоразлучающим диодом и трансформатором.</p> <p>Гибкая самоклеющаяся светодиодная лента - 3M, для монтажа на подвесные потолки, мощность 9,6W/m 24V, IP65, цвет - теплый белый 3000K. В комплекте с алюминиевым профилем.</p> <p>Osram трансформатор код 4050300817484, тип OT 75/220-240/24 P</p>
Living room/lobby/hall	<p>Built-in LED bulb of FTL for diode of 13.5 W power, 5000K 1150lm, dimensions: Ø90mm h=10.5cm, IP23 protection, white color. Led diode, transformer and emergency module kit.</p> <p>Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150lm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit</p> <p>Flexible SMD LED with 3 m tape, for installation into soffit niches, power 9, 6W/m 24V, IP65, white warm color 3000 k. Complemented with an L-aluminum profile.</p> <p>Osram transformer, code 405030081707, OT Type 75/220-240/24 V</p>
Bedroom 1	<p>Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150lm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm. IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit</p>
Balcony	<p>Flexible SMD LED with 3 m tape, for installation into soffit niches, power: 9, 6W/m 24V, IP67, warm white color 3000 k. Complemented with an L-aluminum profile.</p> <p>Osram transformer, code 4008321981684, OT type 80/220-240/24 P</p> <p>Wall lamp for outdoor installation, iGuzzini iPro micro, for up/down line effect, 3W Led, warm white color 270Lm, dimensions 161x60x51mm. IP66 protection, IK07, white color. Lamp complemented with led diodes and transformer.</p>
Electrical system – weak current	
Internet connection	<ol style="list-style-type: none"> 1. WiFi access point 2. Optical port for connection of the apartment to the Internet 3. Local network - LAN ports RG45 in bedrooms, kitchen and living room

jedinica mere / unit of measure	količina/ quantity
pcs.	2
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	2
m'	4,5
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	5
m'	8,5
pcs.	1
pcs.	4
m'	7,5
pcs.	1
pcs.	1

Pozicija	
	4. Sistem koji omogućava gostima da pristupe Internetu
TV	Dnevni boravak: 1 konekcija; spavaće sobe: 1 konekcija u svakoj sobi
"Pametna kuća"	1. Upravljanje garnišnama sa elektromotorima i pokretnim tendama 2. Upravljanje osvjetljenjem 3. Uključivanje/isključivanje bojlera (eventualno daljinsko uključivanje/isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 4. Upravljanje sistemom klimatizacije: podešavanje temperature vazduha i odabir režima rada preko instaliranog daljinskog upravljača (eventualno daljinsko uključivanje/isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 5. Upravljanje podnim grijanjem - uključivanje i isključivanje, režimi podešavanja temperature, plan grijanja po danima u nedjelji i vremenu (eventualno daljinsko uključivanje/isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 6. Upravljanje ventilacijom u kupatilu (eventualno daljinsko uključivanje/isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 7. Protivpožarni senzori (detektori), senzori pokreta i dima 8. Aktiviranje bezbjedonosnog sistema u apartmanu 9. Aplikacije za iPhone, iPad, Android 10. Svaki apartman je opremljen iPad uređajem
Električne specifikacije	
Električni kontrolni orman	Nalazi se na ulazu u stanu. Dimenzije: 70 x 120 cm. Instalirana snaga u apartmanu 49 KW Maska za elektroorman: klizni panel H=290cm, materijal : medijapan + staklo belo bojeno
Broj mesta u svakoj sobi	Dnevna soba / Kuhinja: 10 min, Spavaća soba: 4 min, Kupatila: 3 min
Broj prekidača u svakoj sobi	Dnevna soba / Kuhinja : 4 min, Spavaća soba: 2 min, Kupatila: 2 min
Elektro galanterija	Maske za utičnice i prekidače italijanskog proizvođača Vimar. Završna obrada : Belo staklo. Kontroleri podnog grijanja - Warmup Kontroleri kime : Kontroler alarma ; Rešetke za difuzore ; Senzori za požar i provalu; Ventilatori

POSITIONS	
	4. System for enabling guests with the Internet access
TV	Living room: 1 connection; bedrooms: 1 connections in each
"Smart House"	1. Remote control over motorized curtains and sliding awnings 2. Remote control over lighting 3. Switching on/off water heaters (there is a possibility of remote switching on/off via the Internet and mobile applications, for example from another city) 4. Remote control over the air conditioning system: air temperature adjustment and mode selection via a specially installed remote control device (there is a possibility to switch on/off the system remotely via the Internet and mobile applications, for example from another city) 5. Remote control over the floor heating - switching it on/off, managing temperature modes, programming heating by weekdays and time (there is a possibility of switching on/off via the Internet and applications, for another city) 6. Remote control over the ventilation system in the bathroom (there is a possibility to switch on/off the system remotely via the Internet and applications, for example from another city) 7. Fire-prevention sensors (detectors), motion and smoke sensors 8. Activation of the security system in the apartment 9. Applications for iPhone, iPad and Android 10. Each apartment is equipped with iPad
Electrical specifications	
Electrical control cabinet	Which is situated at the entrance zone in the apartment. Dimensions: 70 x 120 cm. Installed power of the apartment is 49KW Electric cabinet cover: sliding panel H=290cm, material: MDF + white painted glass
Number of positions in each room	Living room/Kitchen: minimum 10, bedroom: minimum 4, Bathrooms: minimum 3
Number of switches in each room	Living room/Kitchen: minimum 4, bedroom: minimum 2, Bathrooms: minimum 2
Electrical accessories	Front panels for sockets and switches by Italian manufacturer Vimar. Finish: white glass Underfloor heating controllers - Warmup Air-conditioning controllers, alarm controller, grills for diffusers, fire-prevention sensor, fans

jedinica mere / unit of measure	količina/ quantity
total	1
pcs.	1

VILA 9
APARTMAN / APARTMENT S1

Pozicija	
Mehanički sistem	
Klimatizacija	<p>Multi split inverter sistem u verziji toplotne pumpe (Grejanje / Hlađenje) - SUTERENI Proizvođač: Fujitsu</p> <p>HVAC sistemi obezbeđuju sledeće temperaturni uslove u prostorijama: zima: - dnevni boravak: 20±2°C - spavaća soba: 20±2°C - kupatila: 25°C - WC i: 18°C leto: - dnevni boravak: 24±2°C - spavaća soba: 24±2°C</p> <p>Unutrašnje jedinice: Svaka spavaća soba ima unutrašnju klima jedinicu u spuštrenom plafonu sa rešetkama za ubacivanje obrađenog vazduha. Izvlačenje preko rešetke ili posebnog preseza potrebnih dimenzija u spuštrenom plafonu. Kontrola rada je preko žičanog židnog kontrolera. Dnevna soba ima jednu ili dve unutrašnje jedinice u spuštrenom plafonu sa linijskim difuzorima za ubacivanje obrađenog vazduha. Izvlačenje preko posebnog preseza potrebnih dimenzija u spuštrenom plafonu. Kontrola rada preko žičanog židnog kontrolera.</p> <p>Spoljna jedinica: Spoljna jedinica je nezavisna za svaki apartman i smeštena je na krovu vile (alternativno na drugoj poziciji ukoliko nije moguće na krovu)</p>
Ventilacija	<p>Ventilacija kuhinje preko kuhinjskog aspiratora sa ugrađenim ventilatorom. Vazduh se preko sistema pocinčanih kanala odvodi na krov vile.</p> <p>Ventilacija kupatila i WC-a ostvaruje se sa nezavisnim plafonskim ventilatorima i sistemom vazдушnih kanala odvodi na krov vile.</p>
Podno grejanje	<p>Podno grejanje ostvaruje se pomoću elektro grejnih mrežica u kupatilima, toaletima i kuhinjama oko je predviđen keramički pod, u suprotnom nema podnog grijanja. U kupatilima predviđeni su i elektro susaci poskiva.</p>
Vodovodne instalacije	
Vodovodne instalacije	<p>Svi vodomeri su sa daljinskim bežičnim očitavanjem. Položaj vodomera je u vodovodnom šahtu pored ili iznad objekta.</p> <p>- Cevovod (unutrašnja), Aquatherm, ATP – Toro.</p> <p>- Vruća voda se snabdeva preko električnih bojlera, 1 boiler od 200 litara za dva kupatila.</p> <p>- 1 kotla po 200l. snabdevaju 1 kupatila, gostinski WC i kuhinju.</p>
Ostalo	
Garnišne	<p>Dnevni boravak- Garnišne sa motorima, prema prednoj terasi Model: GLYDEA 80e DCT. Proizvođač: Somfy, Francuska</p> <p>Spavaće sobe i ulaz: 1- kanalne aluminijumske garnišne, na potez sa kanapom</p>
Tenda	<p>Tende za terasu, aluminijumska konstrukcija- Proizvođač: «Gibus» S.p.a - Italy. Platio- dvostruko metalizirano- Proizvođač: MERMET S.A.S – France. Struktura: "Screen", Kolekcija: "Satine 5500". Dozen: 0202</p>

POSITIONS	
Mechanical system	
Air conditioning	<p>Multi-split inverter system, heating-pump version (Heating/Cooling)- Manufacturer: Fujitsu</p> <p>HVAC systems are aimed to provide the following temperature conditions in the rooms: Winter: - living room: 20 ± 2 ° C - bedrooms for: 20 ± 2 ° C - bathrooms: 25 ° C - WCs: 18 ° C summer: - living room: 24 ± 2 ° C - bedrooms: 24 ± 2 ° C</p> <p>Internal units: Each bedroom has an internal air-conditioning unit built-in in the ceiling. Each unit is equipped with grills for induction of the processed air. The air is extracted via grills or special openings in the suspended ceiling. Controlled via on-wall cable controller. The living room is equipped with one or two internal units with linear diffusers in the suspended ceiling. The air is extracted via special openings in the suspended ceiling. Controlled via on-wall cable controller.</p> <p>External unit: There is a separate external unit for each apartment which is situated on the roof of the villa (or on some other alternative position in the case where it is not possible to place it on the roof)</p>
Ventilation	<p>The kitchen is ventilated with the help of a kitchen extraction unit with a built-in fan. Air is extracted through the galvanized channels and emitted through the units on the roof of the villa.</p> <p>Bathroom and WC are ventilated through separate fans on the ceiling, the air from the fans is extracted through the air-channels to the units on the roof of the villa.</p>
Underfloor heating	<p>Floors are heated by electric heating nets. Underfloor heating is provided in bathrooms, WCs and kitchens in the case where there is a ceramic floor in those rooms, otherwise no floor heating is provided.</p> <p>Bathrooms are equipped with electric-dryers for towels.</p>
Plumbing installations	
Plumbing installations	<p>All water meters are equipped with remote wireless reading devices. Water meter is located in the plumbing manhole either next to the villa or above it.</p> <p>- Pipeline (internal), Aquatherm, ATP-Toro.</p> <p>- Hot water is supplied through electric water heaters, one 200l water heater per two bathrooms.</p> <p>- two 200l water heaters supply with hot water 2 bathrooms, WC and a kitchen.</p>
Misc	
Curtain rails	<p>Living room - motorized curtain rails for the windows looking towards the front terrace. Model: GLYDEA 80e DCT. Manufacturer: Somfy, France</p> <p>Bedroom and entrance zone - aluminum mono-track curtain rod with manual pulley system</p>
Awnings	<p>Awnings for terraces, aluminium structure - Manufacturer: "Gibus" S.p.a. and-Italy. Double-sided metalized canvas-Manufacturer: MERMET S.A.S. with - France. Structure: "Screen", "Satine 5500" collection, Pattern: 0202</p>

jedinica mera / unit of measure	količina/ quantity
total	1
pcs.	1

Pozicija	
Kuhinja	
	<p>Kuhinja savremenog dizajna od renomiranih proizvođača. Boje i završne obrade bira kupac iz asortimana proizvođača koji će mu biti prezentiran.</p> <p>Proizvođač: Varenna, Poliform. Zemlja porekla: Italija.</p> <p>Završne obrade frontova donjih elemenata: a) BASIC: Laminat L8 ROVERE NATURALE</p> <p>Završna obrada fronta gornjih elemenata: Bojeno staklo WHITE EXTRACLEAR GLOSSY 2201</p> <p>Završna obrada radne ploče: Quarzite SILVER GRAY</p> <p>Ugradna tehnika: Indukcijska šporetina ploča - MIELE KM6115 Rerna - MIELE H2261B D EDST/CLST Mašina za pranje sudova - MIELE G 4960 SCVI Frižider za vino - MIELE KWT6321UG Frižider/zamrzivač - MIELE 37132 ID Napa - MIELE DA 420-6 Puristic Plus Sudoper - FRANKE Planar PPX211/2 TL Slavina - FRANKE D-plus</p>
Komadni nameštaj	
Ulaz	<p>Komoda Benjy , Proizvođač Habitat , Francuska</p> <p>Fotelja , Proizvođač Habitat , Francuska</p> <p>Ogledalo Conco , Proizvođač Habitat , Francuska</p>
Trpezarija	<p>Luster Hula , Proizvođač Habitat , Francuska</p> <p>Sto na razvlačenje Dno , Proizvođač Habitat , Francuska</p> <p>Stolica Butterfly , Proizvođač Habitat , Francuska</p> <p>Stolica Ply Solid , Proizvođač Habitat , Francuska</p>
Dnevni boravak	<p>Sofa</p> <p>Coffe table</p> <p>Komoda , Proizvođač Habitat , Francuska</p> <p>Fotelja , Proizvođač Habitat , Francuska</p> <p>Lampa</p> <p>Teph</p> <p>Stočić</p>
	<p>Krevet sa dušekom</p> <p>Plakar * Custom made *</p>

POSITIONS	
Kitchen	
	<p>Kitchen of a contemporary designs by renowned manufacturers. Client chooses colors and finishes from the manufacturer's assortment presented to him</p> <p>Manufacturer: Varenna, Poliform. Country of origin: Italy</p> <p>Finish of the fronts of lower elements: a) BASIC: Ламинат L8 ROVERE NATURALE</p> <p>Finish of the fronts of upper elements: Окрашенное стекло WHITE EXTRACLEAR GLOSSY 2201</p> <p>Finish of the worktop: Quartzite SILVER GRAY</p> <p>Built-in appliances: Induction cooktop - MIELE KM6115 Oven- MIELE H2261B D EDST/CLST Dishwasher- MIELE G 4960 SCVI Wine fridge - MIELE KWT6321UG Refrigerator/freezer - MIELE 37132 ID Hood - MIELE DA 420-6 Puristic Plus Sink - FRANKE Planar PPX211/2 TL Tap - FRANKE D-plus</p>
Furniture	
Entrance	<p>Sideboard Benjy, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Bold fabric armchair, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Mirror Conco, Manufacturer: Habitat , France</p>
Diningroom	<p>Pendant hula, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Dno extendible table , Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Butterfly fabric dining room chair, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Ply solid oak dining room chair , Manufacturer: Habitat , France</p>
Livingroom	<p>Posada Fabric 3-seater sofa with chaise longue on the left , Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Benjy Low table, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Gimm White audio-visual unit, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Volta Fabric armchair, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Amy floor lamp, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Enesco rug 170x240 cm, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Tallu Aluminium side table, Tallu Aluminium side table, Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Ractus bed 160x200 with mattress , Manufacturer: Habitat , France</p> <p>Plakar * Custom made *</p>

jedinica mere / unit of measure	količina / quantity
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1
pcs.	1

VILA 9
APARTMAN /APARTMENT S1

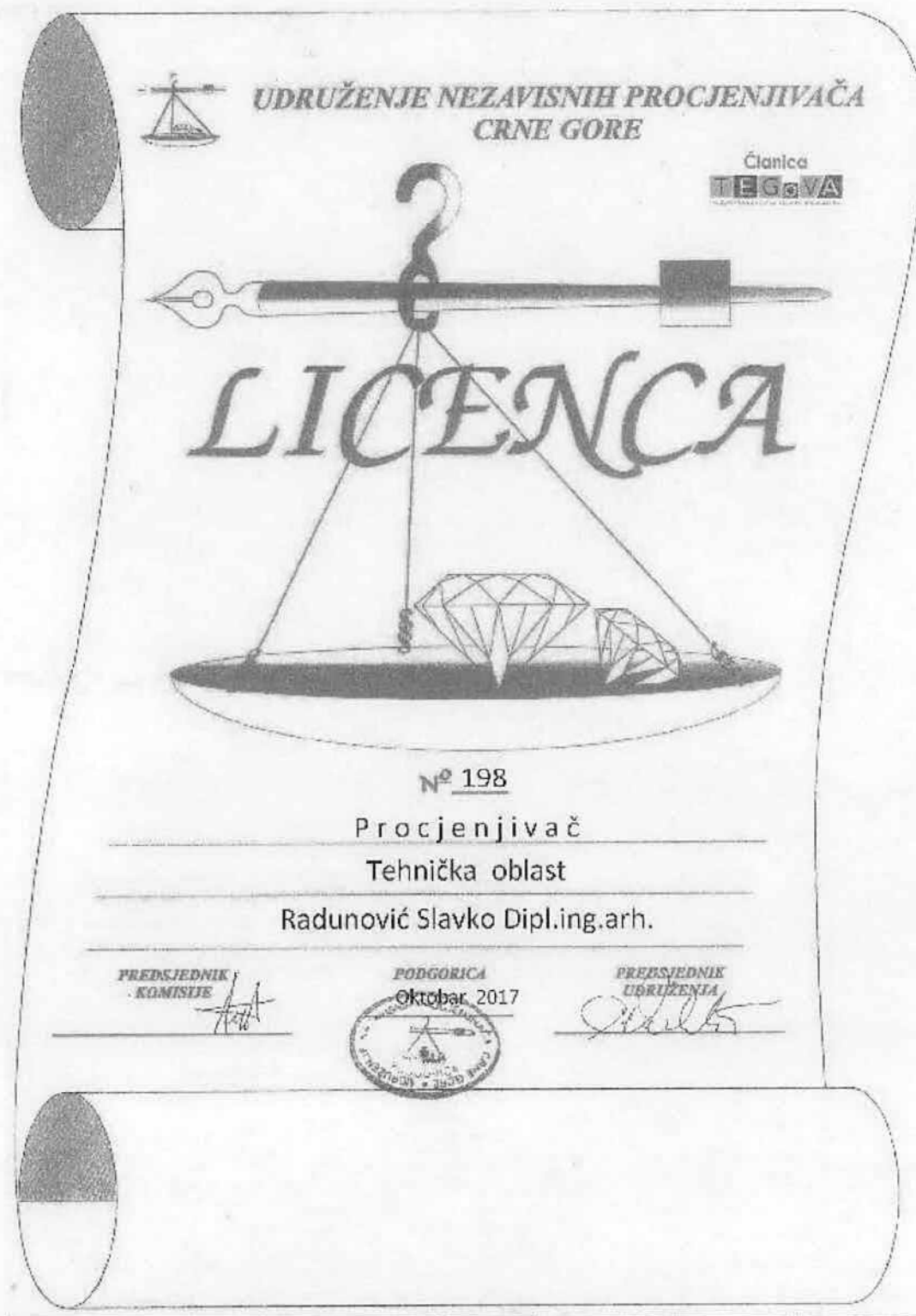
Pozicija		POSITIONS		jedinica mere / unit of measure	količina/ quantity
Spavaća soba	Noćna komoda	Bedroom	Fleur night stand. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Set noćnih stolčića		Kilo table set. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Komoda / Fiokar		Fleur 5 drawer dressing table. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Ogledalo		Marlo Large mirror. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Stolica		Bet Chair in grey charcoal fabric. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Kornoda		Fleur Commode . Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Tepih		Oatmeal Wool rug. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Lampa		Portobello Small blue table lamp. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Lampa		Portobello Large blue table lamp. Manufacturer: Habitat , France	pcs.	1
	Akcesor		Accessories		
	Zavese i draperije		Curtains	total	1
	Kompletan kuhinjski , kupatlijski i ukrasni akcesor		Complete kitchenware, decorative accessories and bathroom & bedroom linen	total	1
	Televizor i veš mašina		Tv set Samsung and Washing machine	total	1


datum/дата: 27.4.2018.

potpis/подпись: _____

Prilog 6.

Licenca procjenitena




 **UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE**

Članica
TEGgVA


LICENCA


№ 198

Procjenjivač
Tehnička oblast
Radunović Slavko Dipl.ing.arh.

**PRESJEDNIK
KOMISIJE** 

PODGORICA
Oktobar 2017

**PRESJEDNIK
UDRUZENJA** 



**PROCIJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI
U OBJEKTU 9 APARTMAN A1
DUKLEY GARDENS U BUDVI**



**NARUČILAC:
ILKER ZORLU**

**PODGORICA
AVGUST 2018. GODINE**

Na zahtjev vlasnika, gospodina Ilker Zorlu, izvršena je procjena vrijednosti nepokretnosti, u svrhu povećanja nenovčanog dijela osnovnog kapitala privrednog društva, ZULTANITE REAL ESTATE d.o.o. Podgorica, u skladu sa članom 67 Zakona o privrednim društvima, (Sl.list RCG br. 06/02, Sl.list CG br. 17/07, 80/08, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11),

Shodno običaju i pravilima prakse, za identifikaciju imovine i njeno definisanje korišćena je sljedeća dokumentacija:

- Listovi nepokretnosti i kopije plana.
- Zakonska i podzakonska akta koja tretiraju ovu materiju.
- Planska dokumentacija.
- Ostala dokumentacija koja se smatrala relevantnom za ovu materiju.

Procjena je rađena na osnovu podataka sa terena, analize relevantne dokumentacije vezane za status nepokretnosti, analize nekretnina i primjenom metode(a) koje najbolje odgovara(ju) svrsi procjene.

Za datum procjene je usvojen dan 06.08.2018. godine.

Konačna vrijednost nepokretnosti je usvojena na način prezentiran Izvještajem, uz ograničenja koja sa sobom nose pretpostavke od kojih se pošlo.

Podgorica, avgust 2018.godine

Direktor,
Vesna Radunović

Radunović Vesna



SADRŽAJ:

1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA	4
2. PREDMET PROCJENE / PODACI O NEPOKRETNOSTI	4
3. SVRHA PROCJENE	5
4. LOKACIJA	5
5. OSNOVNE KARAKTERISTIKE NEPOKRETNOSTI	7
6. PLANSKA REGULATIVA / ZONING	7
7. RIZIK OD POPLAVA I SEIZMIČKA DEJSTVA, OSTALI ZDRAVSTVENI I BEZBJEDNOSNI RIZICI	9
8. ANALIZA TRŽIŠTA	9
9. METODOLOGIJA PROCJENE	11
10. ZAKLJUČAK	14
11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	15
12. OPŠTI USLOVI POSLOVANJA	16
13. FOTODOKUMENTACIJA	17
14. PRILOZI	25

1. NAZIV I SJEDIŠTE NARUČIOCA POSLA

Gospodin Ilker Zorlu, državljanin Vanuatu.

2. PREDMET PROCJENE / PODACI O NEPOKRETNOSTI

2.1. Naziv (vrsta) nepokretnosti

Predmet procjene je nepokretnost iz lista nepokretnosti LN 34, koja se nalazi na KP 2922/2 objekat 9, PD 3, stambeni prostor površine 178 m², sve KO Budva, vlasništvo Ilker Zorlu 1/1. (Prilog 1).

2.2. Naziv i adresa vlasnika

Gospodin Ilker Zorlu, državljanin Vanuatu.

2.3. Tereti i ograničenja

U listu nepokretnosti ubilježena su na predmetu procjene tereti i ograničenja i to:

1. Prava građenja na osnovu ugovora o kupoprodaji NEP. OV. BR. 39836/10 od 12.11.2010. godine
2. Pravo preče kupovine u korist Montera Construction.
3. Objekat nema upotrebnu dozvolu.

2.4. Dostavljena dokumentacija:

1. Zahtjev za procjenu;
 2. List nepokretnosti 34 KO Budva, od 11.07.2018. godine (Prilog 1);
 3. Notarski zapis o potvrdi privatne isprave UZZ br. 386/2018 od 28.06.2018. godine;
 4. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti od 28.06.2018. godine;
 5. Situacioni plan sa lokacijom objekta br. 9 (Prilog 2);
 6. Prednji i bočni i izgled (Prilog 3);
 7. Osnova apartmna A1 (Prilog 4);
 8. Specifikacija opreme stana (Prilog 5);
 9. Licenca procjenitelja (Prilog 6).
-

3. SVRHA PROCJENE

Procjena vrijednosti nepokretnosti je izvršena u svrhu povećanja kapitala privrednog društva, ZULTANITE REAL ESTATE d.o.o. Podgorica.

4. LOKACIJA

4.1. Makrolokacija

OPŠTINA / GRAD

Budva / Primorski region Crne Gore (sl.1)

POVRŠINA

124 km²

STANOVNIŠTVO

15.909 stanovnika (popis iz 2011. godine)

NASELJA

Jaz, Lastva, Brajići, Bečići, Kamenovo, Pržno, Miločer, Sveti Stefan, Blizikuće, Reževići, Perazića do, Petrovac, Buljarica



Sl. 1. Crna Gora

POSEBNOSTI

Po veličini teritorije opština Budva, zauzima pretposljednje mjesto u državi Crnoj Gori. Opština Budva se prostire uz obalu Jadranskog mora. Okružena je planinskim grebenima i vrhovima planina Lovćen i Rumija. Graniči i sa Nacionalnom parkom Lovćen. Budvanska opština se svrstava u značajne primorske turističke centre Crne Gore.

Budva je primorski grad na Jadranskom moru u Crnoj Gori. Grad ima oko 18.000 stanovnika i sedište je opštine Budva. Područje oko grada, duž obale, poznato je i kao Budvanska rivijera. Rivijera je centar crnogorskog turizma, i poznata po peščanim plažama, noćnom životu. Značajni turistički objekti se nalaze unutar mletačkih zidina iz 15. veka, koje okružuje budvanski Stari grad. Stari grad je bio teško oštećen u razornom zemljotresu 1979. godine, ali je potpuno obnovljen. U blizini Budve nalazi se turistički centar Bečići.

Budva je promenila mnoge osvajače, a najduže su se na području grada zadržali Mlečani i Austrijanci, koji su napustili grad 1918. godine.

Budva je stara oko 3.450 godina i jedan je od najstarijih gradova na Jadranskom moru.

Poluostrvo Zavala dijeli prostor između dvije najveće budvanske plaže, Slovenske plaže i Bečićke plaže. Na ovom poluostrvu je izgrađen elitni turistički kompleks Dukley Gardens uz pjskovitu plažu Guvance.

Do posmatranog kompleksa se dolazi asfaltnim putem širine 18m, sa trotoarom i uličnom rasvjetom, visokog stepena održavanja. Sami hotelski kompleks Dukley Gardens je smješten u uvali Guvance, koja se završava pješčanom plažom, na zapadnoj padini poluostrva Zavala. Hotelski kompleks se sastoji od većeg broja vila, koje su izgrađene u redovima paralelno sa terenom koji je u padu prema moru i pješčanoj plaži. Iz svih izgrađenih vila moguć je pogled prema Starom gradu i Slovenskoj plaži, kao i njihovom zaleđu, uključujući obronke planine Lovćen. Sama lokacija nalazi se između dvije značajne turistička destinacije, Budve i Bečića, sa prelijepim pješčanim plažama i značajnim hotelskim turističkim kapacitetima. (Sl.2)..



Sl. 2. Pogled na poluostrvo Zavala i Dukley Gardens

4.2. Mikrolokacija

Nepokretnost je locirana u okviru kompleksa hotela Dukley Gardens, pri čemu se nalazi na izuzetno atraktivnoj lokaciji, na poluostrvu Zavala, u akvatorijumu Budvanskog zaliva, sa izuzetno atraktivnim vizurama prema starom gradu Budva, novom dijelu grada, Slovenskoj plaži i plaži Guvance. Objekat 9, na čijoj se prvoj etaži nalazi apartman S1 izgrađen je iznad same plaže Guvance, sa terasom sa koje se pruža prelijep pogled na ovu plažu i širi prostor zaliva kao i obronaka planinskog vijenca Lovćena. Sl. 3..

U centru posmatranog kompleksa iznad same plaže nalazi se elitni restoran u kome se služi piće i hrana, za goste hotelskog kompleksa i posjetioce.

Od recepcije prema vilama za goste hotela organizovan je prevoz malim elektomobilima koji je besplatan.

Na svaki sat uspostavljena je brodska linija prema pristaništu ispred Statog grada sa plutajućeg pontona postavljenog na kraju plaže ispred objekta 9. Za sve goste hotela prevoz je besplatan.

Pored korištenja plažnog mobilijara, za goste hotela je obezbijeden niz drugih pogodnosti koje su uključene u cijenu boravka.



Sl. 3. Pogled sa mora na objekat br. 9 apartman A1

5. OSNOVNE KARAKTERISTIKE NEPOKRETNOSTI

Teren na kome je izgrađena procjenjivana nepokretnost varira od blago strmog, do veoma strmog. Teren je obrastao mediteranskim zelenilom.

Svi izgrađeni objekti, i prateći sadržaji su priključeni na elektroenergetsku, telekomunikacionu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu.

Kanalizaciona instalacija objekata je priključena na gradski kolektor fekalne kanalizacije. Za potrebe napajanja električnom energijom, izvedene su dvije trafo stanice koje se nalaze u zasebnim objektima.

U blizini lokacije su 3 internacionalna aerodroma Tivat, Podgorica i Ćilipi, a najbliži je aerodrom u Tivtu, na svega 20 minuta vožnje od Dukley Gardens.

6. PLANSKA REGULATIVA / ZONING

Procjenjivana nepokretnost nalazi se u zahvatu UP Zavala, kojim je detaljno razrađena lokacija predmernog objekta br. 9, koji je izgrađen u skladu sa ovim planskim dokumentom. (sl.4).

U skladu sa navedenim planom pristup hotelskom kompleksu DUKLY GARDENS je ostvaren iz pravca raskrsnice magistralnog puta Budva - Bečići u neposrednoj blizini sa raskrsnicom prema Cetinju i Podgorici.



Sl. 4. Izvod iz Grafičkog priloga UP Zavala

U istočnom dijelu zone planiran je parking prostor za privatne automobile i organizovan prevoz. Unutar zone u skladu sa lanskom dokumentacijom izvedena je mreža internih pješačko-kolskih saobraćajnica za pristup grupacijama objekata i njihovo opsluživanje. Kompleks se sastoji od zone parkinga na ulazu u naselje, recepcije i javnih sadržaja, naselja sa hotelskim vilama sa apartmanima i centralnog objekta hotela.

Unutar baznog naselja izgrađena je mreza pješačkih komunikacija koja povezuje sve sadržaje naselja i omogućava prirodno kretanje korisnicima, prateći konfiguraciju terena. Zona plaže je interpolirana u zonu baznog naselja na način da obezbjeđuje idealnu dostupnost korisnicima. U sklopu uređenja terena planirani su trgovi, zelene površine, dječja igrališta, kao i sportski tereni. (Vidi sl.4.).

Zoning:

Zona vila je podijeljena prema položaju vila i njihovoj atraktivnosti na tri segmenta:

I segment je niz najatraktivnijih vila koje su locirane u nizu uz samu obalu;
 II segment je niz vila u središnjem nizu koja je nešto manje cijenjena i
 III segment je grupacija vila najudaljenijih od obale sa najnižom cijenom.

Planskim dokumentom predviđena izgradnja za ovaj ekskluzivni lokalitet je u potpunosti građevinski završena i započela je njegova eksploatacija.

Nepokretnost koja je predmet procjene locirana je u području koje pripada zoni vila u I segmentu uz samu obalu mora.

7. RIZIK OD POPLAVA I SEIZMIČKA DEJSTVA, OSTALI ZDRAVSTVENI I BEZBJEDNOSNI RIZICI

Sa stanovišta podataka kojima raspolažemo može se reći da posmatrana lokacija nije ugrožena poplavama. Budući da pripada zoni u kojoj nema proizvodnih industrijskih postrojenja, smatra se da sa te strane ne postoje direktni bezbjedonosni i zdravstveni rizici. Nije uočeno da u bilizini ima deponija otpada ili materijala koji ugrožavaju ili redukuju kvalitet proizvedene hrane. Lokacija se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.

8. ANALIZA TRŽIŠTA

Opredjeljenje Crne Gore da svoj razvojni i ekonomski prioritet zasniva kroz razvoj turizma i poljoprivrede, kao i aktivnosti koje sprovodi u tom smjeru, direktno se odražava na tržište nekretnina. Sve veća ulaganja Crne Gore u poboljšanje prije svega putne infrastrukture i insistiranje na izgradnji turističkih kapaciteta najviše kategorije, kao i ulaganja u modernizaciju poljoprivrede i stočarstva preko povoljnih investicionih kredita, reklo bi se da su zaustavili opadajući trend cijena nekretnina na ovom području.

Budući da u Crnoj Gori nema posebno sistematizovane i dostupne baze podataka o sprovedenim kupoprodajama i statističkim obradama istorijskih podataka, segmenta ekskluzivnih lokacija i nepokretnosti najluksuznijih objekata i dijelova objekata, za potrebe ove procjene je vršena analiza ponuda koje su preuzete iz baze podataka 1 koju čine informacije prikupljene sa web stranica agencija za promet nekretnina, podataka iz dnevnih novina, nedeljnika za oglašavanje, vanskudskih prodaja, kupoprodajnih ugovora klijenata naše firme na osnovu čega je formirano mišljenje o tražene vrijednosti konkretne nepokretnosti. Stepenn preciznosti prikupljenih i analiziranih podataka za potrebe ovog izvještaja je stoga u direktnoj zavisnosti od navedenih ograničenja.

Naše viđenje lokalnog trenda na tržištu, sa stanovišta turističkih nekretnina u obalnom području Crne Gore, dat u narednoj tabeli:

Vrijednost nekretnine		<input type="radio"/> u porastu	<input checked="" type="radio"/> stabilno	<input type="radio"/> u opadanju
Interesovanje za kupovinu	<input type="radio"/> visoka	<input checked="" type="radio"/> srednja	<input type="radio"/> niska	<input type="radio"/> nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	<input type="radio"/> visoka	<input checked="" type="radio"/> srednja	<input type="radio"/> niska	<input type="radio"/> nepostojeća

Tabela 1 – Trend na lokalnom tržištu nekretnina (Izvor Dreamy)

Najviše se prometuju apartmani i kuće (second home), srednjeg kvaliteta i a najmanje visokog i ekskluzivni objekti čija je ponuda ograničena na manji broj lokacija. Generalno gledajući, ponuda na tržištu nekretnina varira u zavisnosti od udaljenosti nepokretnosti od grada, turističkih centara, glavnih saobraćajnih pravaca, neposrednog okruženja, veličine, infrastrukturne opremljenosti, urbanističkih parametara, sposobnosti pregovarača, hitnosti transakcije, emocionalne vezanosti i drugih nematerijalnih činilaca koji utiču na tržište.

Niže vrijednosti se odnose na objekte koje su dalje od grada i turističkih centara, bez izgrađenih pristupnih puteva, neurbanizovane, dok se više vrijednosti odnose na urbanizovana područja, sa izgrađenim prilaznim putevima, blizu turističkih centara i glavnih puteva.

Vrijednosti u okviru iste zone međusobno variraju u zavisnosti od mikrolokacije, namjene, orjentisanosti, vizura, kvaliteta izgrađenog objekta pratećih sadržaja na predmetnoj lokaciji i sl. Još uvijek nedovoljno razvijene infrastruktura, a samim tim i turistička ponuda Crne Gore je rezultirala znatno nižim cijenama svih nekretnina.

Iako se tržište nekretnina još uvijek nije oporavilo od svjetske krize nakon „buma nekretnina“ 2007/8. godine, ipak shodno našem saznanju u opštini Budva, kao i u drugim primorskim opštinama nude se i nepokretnosti izgrađene po najvišim standardima u zonama ekskluzivnog turizma, koje imaju i primjerenu cijenu, višu i do sedam osam puta od cijene po kojoj se uobičajeno nude nepokretnosti na tržištu Crne Gore.

Tako se na nekoliko lokacija ekskluzivni aparani i vile nude i prodaju po neuobičajeno visokim cijenama. Tome prednjače nepokretnosti na lokalitetima Dukley Gardens, Porto Montenegro, Luštica Bay i Porto Novi.

Zbog specifičnosti procjenjivane nepokretnosti sa stanovišta namjene (apart vila), proširili smo opseg našeg istraživanja tržišta na cijelo područje primorja Crne Gore. Došli smo do saznanja da je promet nekretnina ovog tipa, kome pripadaju i nepokretnosti kompleksa Dukley Gardens, u zadnjih dvije godine, povećan na crnogorskom primorju.

Navedena lokacija Dukley Gardens, se smatra ekskluzivnom sa stanovišta blizine mora i slobodnih vizura. Pored toga i kvalitet same nepokretnosti kojom se prometuje je najvišeg kvaliteta, pa su i cijene tome primjerene i tržišne.

Analzom lokalnog tržišta nekretnina koja je sprovedena za potrebe ove procjene ustanovljeno je da se ponuda ekskluzivnih apartmana i vila kreće u okvirima između 5.000 i 11.000 EUR za 1 m², što je višestruko više od uobičajenih cijena na istom području ali za objete standardnog kvaliteta. Riječ je o nepokretnostima površine do par stotina kvadrata. pri čemu je ponuda primjerena tražnji pa se veći dio tih nepokretnosti prodaje najčešće stranim kupcima naviknutim na navedeni nivo cijena.

Rezultat sprovedenih analiza dat je u narednoj tabeli u kojoj smo izdvojili iz aktuelne ponude nepokretnosti za koje smo smatrali da bi mogle da posluže kao reper za procjenu predmetne nepokretnosti posmatrano po urbanističkim segmentima (Tabela 2)

Lokacija nepokretnosti	Najniža ponuđena cijena za 1 m ² nepokretnosti u EUR	Najviša ponuđena cijena za 1 m ² nepokretnosti u EUR	Prosječna ponuđena cijena za 1 m ² nepokretnosti u EUR
Dukley Gardens	6.000,00	8.000,00	7.000,00
Porto Montenegro	6.000,00	11.000,00	8.500,00
Luštica Bay	5.000,00	9.000,00	7.000,00
Porto Novi	6.000,00	10.000,00	8.000,00

Tabela 2. Izvor: Internet i direktni kontakti sa prodavcima

9. METODOLOGIJA PROCJENE

9.1. Osnov vrijednosti

Uvažavajući svrhu procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena Fer vrijednost. Fer vrijednost je posebno prihvaćena kao pojam u okviru IFRS² kod koga, često dobijamo isti rezultat kao i u Tržišnoj vrijednosti i ako nešto sa labavijim pretpostavkama nego što se to navodi u punoj definiciji Tržišne vrijednosti. Sa stanovišta svrhe procjene, kao osnov vrijednosti je usvojena Fer vrijednost.

Fer vrijednost je definisana kao:

- Cijena koja bi se ostvarila pri prodaji sredstva ili platila za prenos obaveza u redovnoj transakciji između zainteresovanih učesnika na tržištu, koji posjeduju potpuno poznavanje svih relevantnih činjenica i koje svoje odluke donose u skladu sa određenim ciljevima (EVS 2, 2012).
- Cijena koja bi mogla da se primi prilikom prodaje sredstva ili da se plati prilikom prenosa obaveza u redovnoj transakciji između zainteresovanih učesnika na tržištu, na dan njenog odmjeravanja (IASB, IFRS 13).

Pretpostavka je da se transakcija obavlja na dan procjene (odmjeravanja FV), iako entitet možda nema mogućnosti da proda imovinu na taj datum.

9.2. Dan procjene

05. avgust 2018. godine.

9.3. Analiza optimalne iskorišćenosti – HABU (Highest and Best Use) analiza

Kod HABU analize se nameće pitanje da li je nepokretnost u stanju „as is“ (kakvo jeste) u svojoj najboljoj namjeni. Shodno međunarodnim standardima vrednovanja (IVS, EVS), vjerovatna i pravno izvodljiva upotreba procjenjivane nepokretnosti je ona koja je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva i koja kao rezultat daje najvišu vrijednost te nepokretnosti. Na osnovu do sada prezentiranog, očigledno je da se optimalna iskorišćenost procjenjivane nepokretnosti očekuje tek nakon privođenja prostora planom predviđenoj namjeni.

9.4. Procjena

U postupku procjene se pošlo od primjene metode upoređivanja podataka kao jedine validne metode sa stanovišta raspoloživih podataka i vrste procjene. Metoda se sastoji u prikupljanju vrijednosti koje se formiraju u prometu i/ili ponudi na lokalnom tržištu za identične ili uporedne nekretnine, u bliskom vremenskom razdoblju, kako bi se moglo kroz postupak upoređivanja njihovih cijena i svojstva, procijeniti tržišna vrijednost posmatrane nekretnine. Veličina nepokretnosti, specifičnost namjene i nedostatak odgovarajućih podataka sa tržišta za ovakvu vrstu nepokretnosti, uticalo je na način a koji se pristupilo primjeni navedene metode. Metodološki pristup koji smo primjenili se sastojao iz tri osnovna koraka.

U prvom je procjenjivana nepokretnost dovedena u korelaciju sa drugim nepokretnostima iste namjene, istog stepena kvaliteta i na sličnim lokacijama.

U drugom koraku je određena vrijednost nepokretnosti na osnovu komparativa preuzetih sa tržišta ponude (vidi Tabelu 2), primjenom metode upoređivanja podataka.

U trećem koraku se, na osnovu ovako dobijene vrijednosti i poznatih karakteristika i segmenata kojima pripadaju nepokretnosti, poslužila je kao reporna, na osnovu koje se pristupilo procjeni predmetne nepokretnosti u okviru Dukley Gardens, uvažavajući karakteristike nepokretnosti kao što su mikrolokacija, namjena, infr. opremljenost, opremljenost enterijera, veličina nepokretnosti, mogućnost ostvarivanja profita kroz plasana kroz najam turističkih kapaciteta. Ovaj metodološki pristup, sa procjenjenom vrijednošću nepokretnosti po segmentima zona je dat u Tabeli 3.

Zona vila je podijeljena prema položaju vila i njihovoj atraktivnosti na tri segmenta:

Dukley Gardens Zona za vile	Opis nepokretnosti	Ponuđena prodajna cijena za 1 m ² u EUR
I segment	niz najatraktivnijih vila koje su locirane u nizu uz samu obalu	6.000
II segment	niz vila u središnjem dijelu koja je nešto manje cijenjena	7.000
III segment	grupacija vila najudaljenijih od obale sa najnižom cijenom	8.000

Tabela 3. Podjela zone na segmente sa prosječnim cijenama nepokretnosti
Izvor: Prodavac nepokretnosti

Prosječna vrijednost po jedinici mjere predmetne nepokretnosti (apartmana), na posmatranoj lokaciji Dukley Gardens, shodno rezultatima prezentirane metode, iznosi 7.000,00 eura/m² (zaokružena vrijednost). Ovako dobijena vrijednost je nešto manja ili ista kao one koje su postignute za nepokretnosti na lokacijama Porto Montenegro, Luštica Bay i Porto Novi, što se smatra očekivanim tržišnim odnosom kada se ima u vidu sva svojstva ovih nekretnina (razvijenost opštine, infrastrukturna opremljenost, turistička atraktivnost i sl.).

Imajući u vidu predhodno i mogućnost ostvarivanja prihoda plasiranjem predmetne nepokretnosti na turističkom tržištu u okviru kompleksa hotela Dukley Gardens, smatramo da je iznos kupoprodajne cijene uvećan za troškove kupoprodaje i poreza na promet nepokretnosti, primjeren vrijednosti ove nepokretnosti.

Notarskim zapisom UZZ br 386/2018, od 28.06.2018.godine, sačinjenim između prodavca, Montera Construction d.o.o. Budva i kupca, Gospodina Ilker Zorlu, zaključen je ugovor o kupoprodaji nove nepokretnosti.

Ugovorena cijena po kojoj je kupljen apartman A1 je iznos od 1.200.000,00 EUR, što iznosi cca 6.742,00 EUR za 1 m² apartmana.

Pored navedene cijene kupac je dužan da izmiri obavezu plaćanja poreza na promet u visini od 3%, što iznosi 36.000,00 EUR.

Tome treba dodati i troškove sastavljanja Notarskog zapisa 818,00+10,00 EUR, PDV na predmetne usluge u iznosu od 172,83 EUR ili ukupno iznos od **1.010,83 EUR.**

Ukupni troškovi kupoprodaje apartmana S1 su iznos od 1.237.010,83 EUR.

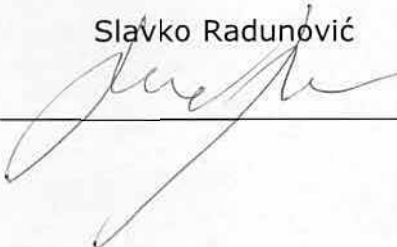
10. ZAKLJUČAK

Fer vrijednost (zaokružena vrijednost) 1.237.010,00 EUR

Uvažavajući svrhu procjene, stanje na tržištu nekretnina, raspoloživost podataka, pretpostavke od kojih se pošlo kao i karakteristike procjenjivane nepokretnosti, mišljena smo da vrijednost dobijena komparativnom metodom predstavlja indicaciju Fer vrijednosti procjenjivane nepokretnosti bliže prezentirane u ovom Izvještaju, a koja se nalazi u svojini gospodina Ilker Zorlu, državljanina Vanuatu, na 06.08.2018.godine.

NEZAVISNI PROCJENJIVAČ

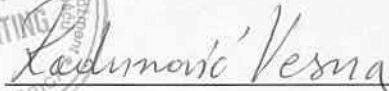
Slavko Radunović





DIREKTOR

Vesna Radunović



11. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

- Ovaj Izvještaj se bazira na podacima koji su dobavljeni od strane ovlašćenih predstavnika klijenta i informacijama sakupljenim tokom posjete lokaciji. Usmene, pisane i elektronske informacije koje su dostavljene uzete su kao istinite i tačne, ali lično ne preuzimamo odgovornost za njihovu tačnost. Pretpostavilo se da postoje, ili da mogu biti nabavljene ili obnovljene, sve potrebne dozvole, odobrenja i saglasnosti, od lokalne ili republičke vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korišćenje koje je pokriveno ovim izvještajem.
- Ne preuzimamo odgovornost za buduće promjene / promjene koje mogu nastati nakon procjene naznačene u ovom izvještaju, kao datum procjene / u sferi ekonomskih ili fizičkih dešavanja koje bi se efektivirale na mišljenja usvojena u Izvještaju.
- Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utuživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.
- Prema našem saznanju, svi podaci dati u ovom izvještaju su istiniti i tačni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantujemo niti snosimo odgovornost za tačnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih i koje su bile korišćene u sastavljanju ovog Izvještaja.
- Ne snosimo odgovornost za bilo kakve posljedice koje bi mogle da proisteknu iz prodaje ili na drugi način korišćenog ili upotrijebljenog predmeta procjene u regulisanju međusobnih odnosa poslovnih partnera ili vlasnika prema trećim licima i slično.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom Izvještaju se temelje na navedenim pretpostavkama.

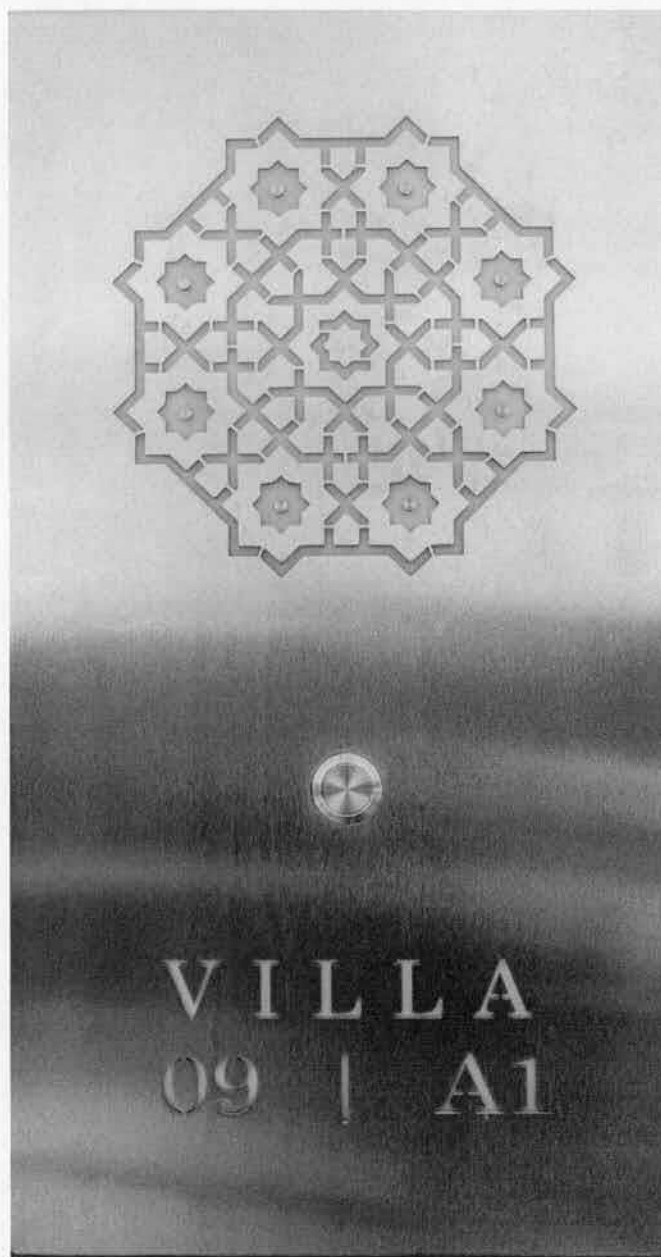
12. OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Procjena vrijednosti nepokretnosti izvršena je prema najboljem saznanju:

- na nepristrasan način, pri tome, raspolažući podacima sa tržišta koji se mogu smatrati korektnim i u potpunosti primjenjivim za potrebe ove procjene,
- nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu imovine koja je predmet ove procjene,
- nemajući nikakav interes ili pristrasnost u pogledu lica (fizičkih ili pravnih) na koja se procjena odnosi.

Procjena vrijedi samo za pomenutu namjenu. Bilo koje drugo korišćenje ili pozivanje na nju, od strane naručioca ili trećih lica, je nevažeće. Izvještaj o procjeni se može dati zainteresovnim trećim stranama koje treba da budu upoznate. Zadržava se pravo uključivanja vašeg imena u našu listu klijenata. Po pravnoj obavezi, smatra se povjerljivom sva konverzacija, povjereni nam dokumenti kao i ovaj izvještaj. Ovi uslovi se mogu mijenjati samo uz pismenu saglasnost obiju stranaka.

13. FOTO DOKUMENTACIJA

















14. PRILOZI

Prilog 1.

List nepokretnosti

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 104-956-14156/2018
Datum: 11.07.2018
KO: BUDVA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premlaru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu TEODORA DABOVIĆ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 34 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan skica	Datum opisa	Polje ili ulica i kućni broj	Način korištenja Osnov sličenja	Im. klasa	Površina m ²	Pelud
N22	2		IX 50/16	10/07/2018	ZAVAJA	Grmljevinika parcela NIJE OSNOVA		1908	0100
N22	2	9	IX 33/13		ZAVAJA	Stambene zgrade GRADENJE		343	0104
								20330	010

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
	Ime nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Odnos prava
	ZAGREBŠKA NEKRETNOSNOPOSREDOVALNA USTANOVA KOMPLEKSA "DUKOLANSKI VRTOVI" POLJOPRIVOD ZAVAJA POLJOPRIVOD ZAVAJA - BUDVA	Zagrebška nekretnosno posrednička ustanova	1:1

Podaci o objektima i posebnim djelovima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korištenja Osnov sličenja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nositelj prava Adresa, Mjesto	
N22	2	9	Stambene zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANIA	0	343	Zagrebška nekretnosno posrednička ustanova KOMPLEKSA "DUKOLANSKI VRTOVI" POLJOPRIVOD ZAVAJA - BUDVA	
N22	2	9	Stambeni prostor u zajednici KUPOVINA 0	3	178	Ulica BABA DUKU BUDVA	

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korištenja	Datum opisa Vrijeme opisa	Opis prava
N22	2			32	Grmljevinika parcela	16/04/2018 9/32	Predloženo PRAVA GRAĐENJA NA OŠTUCIČOVORA O KUPOVODAB NEP. OV BR.398/06.OD 11.11.2018.
N22	2	9	3	1	Stambeni prostor u izgradnji	10/07/2018 9/9	PRAVO PRACE TROVINE U KORIST MONTEBA CONSTRUCTION
N22	2	9		40	Stambene zgrade	21/03/2013 0/0	Obrada same ispitneju djevala



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja i Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 172 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" 32/11 i 43/15).

Provizorka

Sonja Tomićević
Sonja Tomićević, diplomir. provizorka



Prilog 2.

Situacioni plan sa lokacijom objekta br. 9



DUKLEY
GARDENS

VILA 9 APARTMAN A1

Dodatak 3-Plan lokacije/Приложение 3 - План площадку



Prilog 3.

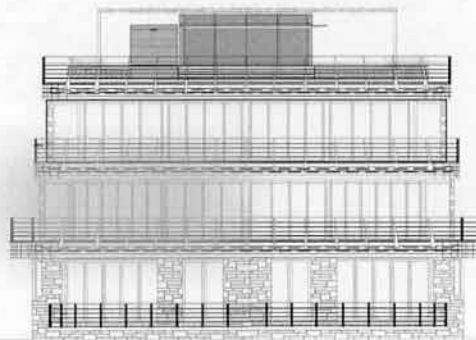
Prednji i bočni i izgled



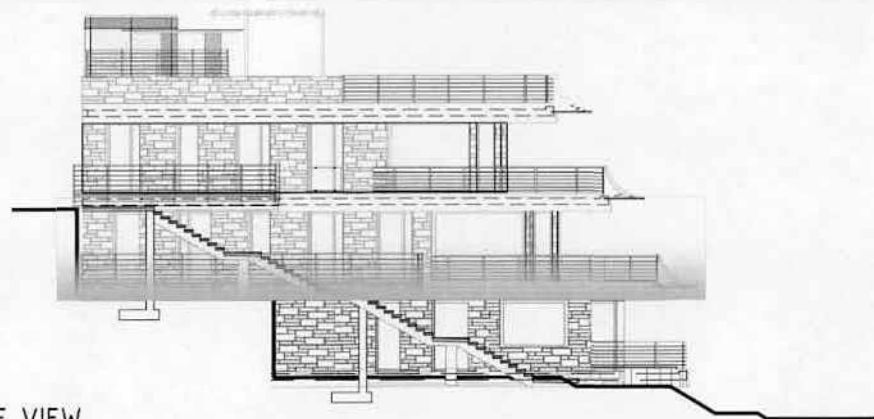
DUKLEY
GARDENS

VILA 9 APARTMAN A1

Dodatak 4- Prednji i bočni izgled/ Приложение 4 - Фасадный и боковой вид



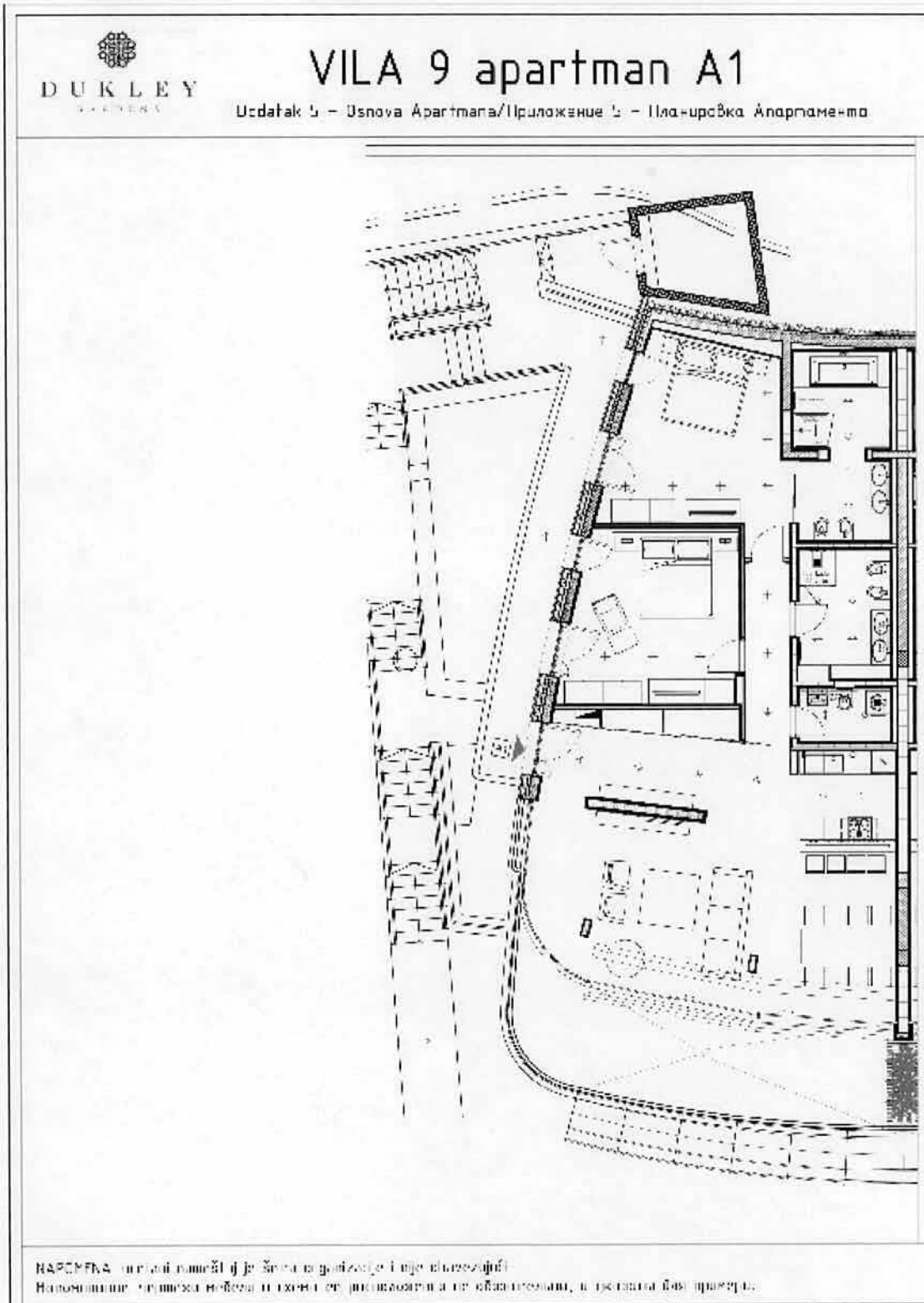
FRONT VIEW

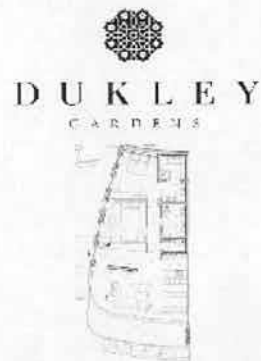


LEFT SIDE VIEW

Prilog 4.

Osnova apartmna S1





Dodatuk 2 – Specifikacija Apartmana/ Annex 2 – Apartment Specification



Pozicija	
Parquet	
Opis parketa	Parquet, case od prirodnog drveta na više slojeva postavljen na špeplote. Debljina elementnog drveta - 7 mm Lukovna debljina parketa - 14 mm Širina letvice - 10cm Dužina letvice - od 90 do 180 cm Završna obrada parketa - mat lakovi na vodenoj bazi. Vrsta drveta - hrast Boje (po izboru kupca): - wenge Zemlja porijekla: Italija, Proizvođač: Garbato
Sokla	aluminijaska kutija u boji stolice Visina - 2 cm Zemlja porijekla: Bosna i Hercegovina, Proizvođač: Fest
Keramičke pločice - pod (u kupatlima i kuhinji)	
	Keramičke pločice (Hase) savremenog dizajna u više bojana (po izboru klijenta). Sve pločice su rektifikovane (pravougaoni oblika 4 * 1 mm). Dimenzije pločica 75 x 75 cm. Zemlja porijekla: Italija, Proizvođač: Granite Flaminio
Kupatilo 1	Čisto mat 75 x 150 cm
Kupatilo 2	Čisto mat 75 x 75 cm
Kupatilo 3	Tri čisto mat 75 x 75 cm
Kuhinja	Čisto mat 75 x 75 cm

Позиция	
Parquet	
Description of parquet	1st class parquet made of a natural wood on the base of a multilayer plywood Thickness of a single wood - 7 mm Total thickness of the parquet - 14 mm Width of a plank - 10 cm Length of a plank - from 90 to 180 cm Finishing of parquet - matt water-based varnishes. Type of wood - oak Color (at client's choice): - wenge Country of origin: Italy, Manufacturer: Garbato
Plinth	aluminum box in the color of floor fittings Height - 2 cm Country of origin: Bosnia and Herzegovina, Manufacturer: Fest
Ceramic tiles-floor (in bathrooms and in the kitchen)	
	1st class ceramic tiles of a modern design - various patterns (at client's choice). All tiles are re-ctified (ver-tical dimensions 4 * 1 mm). Tile dimensions: 75 x 75 cm. Country of origin: Italy, Manufacturer: Granite Flaminio Matt finish - 8 types as defined in the Room Book
Bathroom 1	Čisto mat 75 x 150
Bathroom 2	Čisto mat 75 x 75 cm
Bathroom 3	Tri čisto mat 75 x 75 cm
Kitchen	Čisto mat 75 x 75 cm

jedinica mere / unit of measure	količina / quantity
m ²	109.8
m	73.3
m ²	13.67
m ²	8.82
m ²	3.71
m ²	8.17

VILA 9
APARTMAN /APARTMENT A1

Pozicija	
Keramičke pločice (zidovi)	
Keramičke pločice I klase, savremenog dizajna u više bojana (po izboru klijenta). Sve pločice su mekšavane (pravougaoni oblika 1 + 1 m ²). Dimenzije pločica 75 x 150cm. Zemlja porekla: Italija, proizvođač: Grand Format	
Kupatilo 1	Glazlo sjaj, Taxos sjaj 75 x 150 cm
Kupatilo 2	Kalte sjaj, Orice sjaj 75 x 150 cm
Kupatilo 3	Iraxorito sjaj, 75 x 150 cm
Obrada zidova i plafona	
Kraćenje - puna dimenzija boja po izboru kupca Sufit	
Unutrašnja vrata	
Puna izvana unutrašnja vrata za ugradnju u sve vrste zidova. Ova vrata od aluminijuma minimalnih dimenzija, debljina sa svake strane vrata je debljina 4,8cm u sv. firm. završnih obradama. Vrata su, nakon ugradnje, u ravni zida izuzetno modernog izgleda - minimalistički. Širina vrata 70, 80, 86 cm Visina vrata: 230 cm Završna obrada: wenge Zemlja porekla: Italija, Proizvođač: Tivali	
Staklene prograde	
Proizvođač: Lussid, Italija	
Sanitarije i slavine	
Villeroy & Boch - Dombracht (viša klasa), Zemlja porekla: Nemačka	
Kupatila	Villeroy&Boch, Umivaonik, Leo & Friends, 565x300mm - 5151 01 01 - Ovalni
	Villeroy&Boch, Umivaonik, Merano 500x420mm
	Villeroy&Boch, WC toja sa ugradnim vodosticima - Sultway 2.0
	Villeroy&Boch, Ugradni bidet Sultway 2.0
	Dombracht, vertikalni tuš tipa "Rain shower" sa zračnim nozicama, dim. 300x740mm
	Dombracht, Seils Luu, Tušni Lis (kompakt)
	Bliznjevni umivaonik sa tušom i regulacionim prozračivačem (2 obrtno)
	Villeroy&Boch, tuš kabinica, -ritinon Hst: cm. 80x80
	Villeroy&Boch, Katal, ocuaro sače 12, dim 170x75 - "Fravougaons
	Dombracht, u.u. dinstoručna slavina za ugradnju umivaonik bar bika
	Dombracht, u.u. dinstoručna slavina (za Moranto umivaonik)
	Dombracht, u.u. dinstoručna slavina za bidet
	Dombracht, Seils Luu, Jednaručni mješalo za kupa sa 3 rupe - montirano na vidl. vratu
	Custom made Dükley, nameštaj za naručakom (toja i jepod umivaonika 140 cm); uelo bojena - wenge
	St. šao za peškine 126 x 10 cm, Zehnder, Zemlja porekla: Nemačka
	Galantnija za kupatilo
Unutrašnje osvetljenje	

Позиция	
Ceramic tiles-walls (in bathrooms)	
1st class ceramic tiles of a modern design - various patterns (at client's choice). All tiles are eco-fred (verified dimensions + 1 mm). Dimensions of tiles 75 x 150cm. Country of origin: Italy, Manufacturer: Grand	
Bathroom 1	Glazlo glass finish, Taxos glass finish 75 x 150 cm
Bathroom 2	Kalte glass finish, Orice glass finish 75 x 150 cm
Bathroom 3	Iraxorito glass finish 75 x 150 cm
Finish of walls and ceiling	
Painting - full dimension paint, color white Ceiling (with decorative niche)	
Internal doors	
Full height doors suitable for installation in any types of walls. Door frame made of anodized aluminum, minimum dimensions, concealed hinges door leaf - 4 cm thick various finishes. Doors are of a minimalist design - when installed such a door forms one surface with the wall. Door width: 70, 80, 86 cm Door height: 230 cm - wenge Country of origin: Italy, Manufacturer: Tivali	
Glass partitions	
Finish: transparent, sandblasted and white painted glass. Manufacturer: Lussid, Italy	
Sanitary ware and taps	
Villeroy and Boch + Dombracht (top class), Country of origin: Germany	
Bathroom	Villeroy and Boch, Leo and Friends, washbasin, 565x300mm - oval-5151 01 01
	Villeroy and Boch, Merano, Washbasin, 500x420mm - 5133 01 01
	Villeroy and Boch, Sultway 2.0 toilet bowl with built-in flush tank -5600 10 01 White 01 01
	Villeroy and Boch, Sultway 2.0 bidet - bidet-5401 01 01
	Dombracht, vertical rain shower with wall bracket dimensions: 300x740mm
	Dombracht, Seils Luu, hand shower
	Dombracht, memoira, for the shower with water flow adjuster (volume 2)
	Villeroy and Boch, ritinon Hst, shower basin, dimensions: 80 x 80
	Villeroy and Boch, Katal, bidet, dimensions: 170x75 -Fravougaons
	Dombracht, u.u. monoblock tap for surface-mounted washbasin - without overflow
	Dombracht, u.u. monoblock tap for Moranto washbasin
	Dombracht, u.u. monoblock tap for bidet
	Dombracht, Luu, monoblock mixer for a bath with 3 openings, aimed for installation on the edge of the bath
	Custom made Dükley, custom made furniture by order (drawers under the sink 140 cm); finish: white painted, wenge
	Dryer for towels 126 x 10 cm, Zehnder, country of origin: Germany
	Accessories for bathroom: mixer over the washbasin, holders for towels, holders for toilet paper, holders for soap, glasses for toothbrushes, dispensers, hooks
Internal lighting	

jedinica mera / unit or measure	količina / quantity
m ²	49.26
m ²	31.82
m ²	19.84
m ²	300
m ²	13
pins	4
total	1
pins	4
pins	1
pcs	3
pcs	2
pcs	2
pcs	2
pcs	2
pcs	1
pcs	4
pcs	1
pcs	2
pcs	1
pcs	2
pcs	2
total	1

Pozicija	
Kupatilo 1	Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom. Zidna svetiljka direktno-indirektno osvetljenje. Kućište je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa ovalnim difuzorom. Boja: bela. L = 2000mm INDEX I FD IP42, 20W/m, 1500mm, 230V I FD IP20, 12V. Proizvođač: BUJCK Zidna svetiljka direktno-indirektno osvetljenje. Kućište je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa ovalnim difuzorom. Boja: bela. L = 1400mm INDEX LED IP42, 20W/m, 1500mm, 230V I FD IP20, 12V. Proizvođač: BUJCK
Kupatilo 2	Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom. Zidna svetiljka direktno-indirektno osvetljenje. Kućište je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa ovalnim difuzorom. Boja: bela. L = 1400mm INDEX I FD IP42, 20W/m, 1500mm, 230V I FD IP20, 12V. Proizvođač: BUJCK
Kupatilo 3	Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom. Zidna svetiljka direktno-indirektno osvetljenje. Kućište je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa ovalnim difuzorom. Boja: bela. L = 1400mm INDEX I FD IP42, 20W/m, 1500mm, 230V I FD IP20, 12V. Proizvođač: BUJCK
Kuhinja	Višestruka svetiljka direktno osvetljenje. Kućište je napravljeno od ekstrudiranog aluminijuma sa ovalnim difuzorom. Boja: bela. L = 2100mm SLIM LINE LED IP42, 20W/m, 1500mm, 230V I FD IP20, 12V. Proizvođač: BUJCK. Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom. Fleksibilna SMD LED sa 3M trakom, za instalaciju u soffite, snaga 9.8W/m 24V IP67, boja svetla tople bela 3000K. Komplet sa L aluminijumskim profilom. Osvet. transformator kod 4050300617484, Tip OT 75/220-240/24 P
Dnevni boravak/lobij hodnik	Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom. Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom. Fleksibilna SMD LED sa 3M trakom, za instalaciju u soffite, snaga 9.8W/m 24V IP67, boja svetla tople bela 3000K. Komplet sa L aluminijumskim profilom. Osvet. transformator kod 4050300617484, Tip OT 75/220-240/24 P
Spavaća soba - 1	Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom
Spavaća soba - 2	Ugradna svetiljka model LED za FTL tipa diode, snaga 13.5W 3000K 1150mm, dimenzija Ø90mm h=10.5, u zaseti IP23, boja: bela. Komplet sa led diodam i transformatorom
Balkon	Fleksibilna SMD LED sa 3M trakom, za instalaciju u soffite, snaga 9.8W/m 24V IP67, boja svetla tople bela 3000K. Komplet sa L aluminijumskim profilom. Osvet. transformator kod 4050300617484, Tip OT 75/220-240/24 P
Šturi sistem – slaba struja	
Internet	1. Pristupna tačka za Wi-Fi

Позиција	
Bathroom 1	Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150mm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit. Wall lamp for direct/indirect lighting. Enclosure is made of extruded aluminum, opal diffuser. White color. L = 2000 INDEX LED IP42, 20W/m, 1500mm, 230V/12V. Manufacturer: BUJCK Wall lamp for direct/indirect lighting. Enclosure is made of extruded aluminum, opal diffuser. White color. L = 1400 INDEX I FD IP42, 20W/m, 1500mm, 230V/12V. Manufacturer: BUJCK
Bathroom 2	Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150mm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit. Wall lamp for direct/indirect lighting. Enclosure is made of extruded aluminum, opal diffuser. White color. L = 1400 INDEX I FD IP42, 20W/m, 1500mm, 230V/12V. Manufacturer: BUJCK
Bathroom 2	Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150mm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit. Wall lamp for direct/indirect lighting. Enclosure is made of extruded aluminum, opal diffuser. White color. L = 1400 INDEX LED IP42, 20W/m, 1500mm, 230V/12V. Manufacturer: BUJCK
Kitchen	Suspended lamp for direct lighting. Enclosure is made of extruded aluminum, opal diffuser, white color. L = 2100 mm SLIM LINE LED IP42, 20W/m, 1500mm, 230V/12V. Manufacturer: BUJCK. Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150mm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit. Flexible SMD LED with 3 m tape, for installation into soffits, power 9.8W/m 24V, IP67, white warm color 3000 K. Complemented with an L-aluminum profile. Osvet. transformator, code 4050300617484, OT Type 75/220-240/24 P
Living room/lobby/hall	Built-in LED bulb of FTL type for diode of 13.5 W power, 3000K 1150 mm, dimensions: Ø90mm h=12.5cm, IP23 protection, white color. Led diode, transformer and emergency module kit. Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150mm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit. Flexible SMD LED with 3 m tape, for installation into soffits, power 9.8W/m 24V, IP67, white warm color 3000 K. Complemented with an L-aluminum profile. Osvet. transformator, code 4050300617484, OT Type 75/220-240/24 P
Bedroom-1	Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150mm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit
Bedroom-2	Built-in LED bulb of FTL type for diode power of 13.5 W 3000 k 1150mm, dimensions: Ø90mm h = 10.5 cm, IP23 protection, color: white. Led diode and transformer kit
Balcony	Flexible SMD LED with 3 m tape, for installation into soffits, power: 9.8W/m 24V, IP67, warm white color 3000 K. Complemented with an L-aluminum profile. Osvet. transformator, code 4050300617484, OT type 75/220-240/24 P
Electrical system – weak current	
Internet	1. WiFi access point.

edinice mere / unit of measure	količina / quantity
pcs	4
pcs	1
pcs	1
pcs	4
pcs	1
pcs	4
pcs	1
pcs	1
pcs	1
pcs	2
m'	5
pcs	1
pcs	1
pcs	6
pcs	6
pcs	3
m'	5
pcs	1

Pozicija	
konekcija	2. Obostrani priključak apartmana na Internet 3. Lokalna mreža - portovi LAN RG45 u spavaćim sobama, kuhinji i dnevnoj sobi 4. Sistem koji omogućava gostima da pristupe Internetu
TV	Dnevni boravak: 1 konekcija; spavaća soba: 1 konekcija u svakoj sobi
"Pametna kuća"	1. Upravljanje pametnom sa električnom i pokretnim teretima 2. Upravljanje osvijetljenjem 3. Uključivanje i isključivanje bojlera (eventualno daljinski uključivanje i isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 4. Upravljanje osjetljivim dimačima - podizanje i spužavanje ventilatora i odobravanje rada preko mobilnog ili fiksog uređaja (eventualno sa fiksno uključivanje/isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 5. Upravljanje podnim grijanjem - uključivanje i isključivanje, noćni podizavanje temperature, plan grijanja po danima u nedjelju i vikendima (eventualno daljinski uključivanje/isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 6. Upravljanje ventilacijom u kupatlu i wc-u (eventualno daljinski uključivanje/isključivanje preko interneta i aplikacija, na primjer iz Moskve) 7. Pribor za detekciju dima, požara i plina 8. Aktiviranje bezbjednosnog sistema u apartmanu 9. Aplikacije za iPhone, iPad, Android 10. Svaki apartman je opremljen iMac uređajem
Električne specifikacije	
Električni kontrolni orman	Nalazi se na ulazu u stan. Dimenzije: 72 x 120 cm. Isolirana snaga u apartmanu 45 KW
Broj mesta u svakoj sobi	Dnevna soba: Kuhinja: 10 m ² , Spavaća soba: 4 m ² , Kupatilo: 6 m ²
Broj prekidača u svakoj sobi	Dnevna soba: Kuhinja: 1 m ² , Spavaća soba: 2 m ² , Kupatilo: 2 m ²
Utičnice, prekidači, TV, Internet izvlačenje	Mreže za utičnice i prekidače italijanskog proizvođača Vimar - 7a dno obrada - Belo staklo Kontroler grijanja - Warmup Kontroler klima - Kontroler klima - Releji za difuzore i Senzor za požar i plin u Vm-tilu
Mehanički sistem	
Klimatizacija	Mreža VRV inverternog sistema s termostatskim kontrolom (otoplenje/ohlađenje) - Proizvođač: Samsung

Позиция	
connection	2. Obostrani port for connection of the apartment to the Internet 3. Local network - LAN ports RG45 in bedrooms, kitchen and living room 4. System for enabling guests with the Internet access
TV	Living room: 1 connection; bedrooms: 1 connections in each
"Smart House"	1. Remote control over motorized curtains and sliding entrance 2. Remote control over lighting 3. Switching on/off water heaters (there is a possibility of remote switching on/off via the Internet and mobile applications, for example from another city) 4. Remote control over the air conditioning system: air temperature adjustment and mode selection via a specially installed remote control device (there is a possibility to switch on/off the system remotely via the Internet and mobile applications, for example from another city) 5. Remote control over the floor heating - switching it on/off, managing temperature modes, programming heating by weekdays and time (there is a possibility of switching on/off via the Internet and applications, for another city) 6. Remote control over the ventilation system in the bathroom (there is a possibility to switch on/off the system remotely via the Internet and applications, for example from another city) 7. Fire-prevention sensors (detectors), motion and smoke sensors 8. Activation of the security system in the apartment 9. Applications for iPhone, iPad and Android 10. Each apartment is equipped with iPad
Electrical specifications	
Electrical control cabinet	Which is situated at the entrance zone in the apartment. Dimensions: 72 x 120 cm. Insulated power of the apartment is 49KW
Количество розеток в каждой комнате	Living room:Kitchen: minimum 10, bathroom: minimum 4, Bedrooms: minimum 3
Количество выключателей в каждой комнате	Living room:Kitchen: minimum 1, Bedrooms: minimum 2
Розетки, выключатели и т.д.	Outlet panels for sockets and switches by Italian manufacturer Vimar - Finish: white glass Under floor heating controllers - Warmup Air-conditioning controllers, alarm controller, gills for diffusers, fire-prevention sensors fans
Инженерные системы	
Air conditioning	Mreža VRV inverternog sistema, heating-pump version (heating/Cooling) Manufacturer: Samsung

јединица мере / unit of measure	количина / quantity
pcs	1

Pozicija	
	<p>-HVAC sistemi običujuju u skladu s temperaturnim uvjetima u prostorijama:</p> <p>zim:</p> <p>- dnevni boravak: 21±2°C</p> <p>- spavna soba: 20±2°C</p> <p>- kupatila: 25°C</p> <p>- WC: 18°C</p> <p>let:</p> <p>- dnevni boravak: 21±2°C</p> <p>- spavna soba: 20±2°C</p> <p>Unutrašnje jedinice:</p> <p>Svaka spavna soba ima unutarnju klime jedinicu u spuštenu plafonu sa rešetkama za ubacivanje obducentnog vazduha. Izvlačenje prilo rešetke ili posebnog preseca potrobnih dimenzija u spuštenu plafonu. Kontrola rada je preko zbirnog zbirnog kontrolera.</p> <p>Dnevna soba ima jednu ili dve unutarnje jedinice u spuštenu plafonu sa linearnom difuzijama za ubacivanje osušenog vazduha. Izvlačenje preko posebnog preseca potrobnih dimenzija u spuštenu plafonu. Kontrola rada preko zbirnog zbirnog kontrolera.</p> <p>Računa jedinica:</p> <p>500 rija jedinica i nezavisan za svaki apartman i emitovana je na krovu vile (alternativno na drugoj poziciji ako to nije moguće na krovu)</p>
Ventilacija	<p>Ventilacija kuhinje preko cehinskop aspiratora sa ugrađenim ventilatorom. Vazduh se preko sistema pocinjenih kanala odvozi na krov vile.</p> <p>Ventilacije kupatila i WC-a osvajaju se sa nezavisnim plafonskim ventilatorima i sistemom vakuumskih kanala odvozi na krov vile.</p>
Podno grijanje	<p>Podno grijanje seravija sa centralni električnih razlika u kupatila, spavna i kuhinja ako je predviđen keramički pod. U spavnomu namo dodatno grijanje u kupatila predviđeni su i električni osvaj preko.</p>
Vodovodne instalacije	
Vodovodne instalacije	<p>Svi vodovodni sistemi su izvedeni u skladu sa odobrenim i važećim normama i u vodovodnom šakru pored ili iznad obojaka.</p> <p>Cevovod (unutarnji), Aquatherm, ATP – Taro.</p> <p>Vruća voda se snabdeva preko električnih bojara, 1 bojar od 200 litara za ova kupatila.</p>
Kuhinja	
	<p>Kuhinja sa savremenog dizajna od renomiranih proizvođača. Boje i završne obrade biraju kupac iz asortimana proizvođača koje mu bude predstavljeno.</p> <p>Proizvođač: Varenna, i Nofort, Zemlja porokila, Italia.</p> <p>Završne obrade frontova donjih elemenata:</p> <p>a) BASIC: Laminat SILVER GRAY U2</p> <p>Završna obrada donje gornjih elemenata:</p> <p>Bojeno staklo GLASS MAT ARENA 1364</p> <p>Završna obrada radne ploče:</p> <p>Quartzite SUPER WHITE</p> <p>Izgledna tehnika:</p> <p>Indukcijska šarelna ploča: MIELE KM5115</p> <p>Rema: MIELE I 22613 D EDST/CLST</p> <p>Visina za pranje sudova: MIELE 4900</p> <p>Fridge za vino: MIELE KW7821JG</p>

Позиција	
	<p>-HVAC systems are aimed to provide the following temperature conditions in the rooms:</p> <p>Winter:</p> <p>- living room: 20 ± 2 ° C</p> <p>- bedroom: 19, 20 ± 2 ° C</p> <p>- bathrooms: 25 ° C</p> <p>- WC: 18 ° C.</p> <p>Summer:</p> <p>- living room: 24 ± 2 ° C</p> <p>- bedroom: 24 ± 2 ° C</p> <p>Internal units:</p> <p>Each bedroom has an internal air conditioning unit built in the ceiling. Each unit is equipped with grills for suction of the processed air. The air is extracted via grills or special openings in the suspended ceiling. Controlled via on-wall gate controller. The living room is equipped with one or two internal units with linear diffusers in the suspended ceiling. The air is extracted via special openings in the suspended ceiling. Controlled via on-wall gate controller.</p> <p>External unit:</p> <p>There is a separate external unit for each apartment which is situated on the roof of the villa (or on some other alternative position in the case where it is not possible to place it on the roof)</p>
Ventilation	<p>The kitchen is ventilated with the help of a kitchen extraction unit with a built-in fan. Air is extracted through the galvanized channels and emitted through the units on the roof of the villa.</p> <p>Bathroom and WC are ventilated through separate fans on the ceiling. The air from the fans is extracted through the air channels to the units on the roof of the villa.</p>
Underfloor heating	<p>Floors are heated by electric heating mats. Underfloor heating is provided in bathroom, WC and kitchen in the case where there is a ceramic floor in those rooms, otherwise no floor heating is provided.</p> <p>Bathrooms are equipped with electric dryers for towels.</p>
Plumbing installations	
Plumbing installations	<p>All water meters are equipped with remote or wireless reading devices. Water meter is located in the plumbing manhole either next to the villa or above it.</p> <p>Pipeline (Internal), Aquatherm, ATP Taro.</p> <p>Hot water is supplied through electric water heaters, one 200 liter water heater per two bathrooms.</p> <p>One 200 liter heaters supply with hot water 2 bathrooms.</p>
Kitchen	
	<p>Kitchen of a contemporary design by renowned manufacturers. Client chooses colors and finishes from the manufacturer's assortment presented to him.</p> <p>Manufacturer: Varenna, Nofort, Country of origin: Italy.</p> <p>Finish of the fronts of lower elements:</p> <p>a) BASIC: Laminate SILVER GRAY U2</p> <p>Finish of the fronts of upper elements:</p> <p>Painted glass GLASS MAT ARENA 1364</p> <p>Finish of the worktop:</p> <p>Quartzite SUPER WHITE</p> <p>Built-in appliances:</p> <p>Induction cooktop MIELE KM6115 / MIELE KM5115</p> <p>Oven: MIELE I 22613 D EDST/CLST</p> <p>Dishwasher: MIELE 4900</p> <p>Wine fridge: MIELE KW7821JG</p>

jedinica mere / unit of measure	koština / quantity
total	1
pcs	1
pcs	1
pcs	1
pcs	1
pcs	1

VILA 9
APARTMAN /APARTMENT A1

8

Pozicija	
	Vodni Puding, ručno radeni vunen tepih, francuskog proizvođača Habitat. Sastoji se iz više komada rektilarnog tepiha. Dimenzija 240cm / 200cm.
	Vodeći ormar, vunen tepih francuskog proizvođača Habitat. Sastoji se iz više komada rektilarnog tepiha. Dimenzija 240cm / 200cm.
Aksezoari	
	TV Sadržaj
	Kući aksezoari
Zavese i tapete	
	Dreperija, tanke zavese i tapete

Позициј	
Accessories	
Curtains and wallpapers	


jedinica mēra / unit of measure	količina / quantity
pcs	1
pcs	1
pcs	2
total	1
total	1

datum/data: 27.04.2018


potpis/podпись: _____

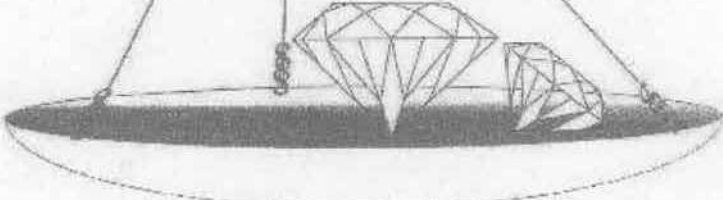
Prilog 6.

Licenca procjenitenja

 **UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA
CRNE GORE**


Članica
TEGOVA


 **LICENCA**




№ 198

Procjenjivač
Tehnička oblast
Radunović Slavko Dipl.ing.arh.

PREDSJEDNIK
KOMISIJE 

PODGORICA
Oktobar 2017 

PREDSJEDNIK
UDRUŽENJA 

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ:949/18

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

U Budvi, dana 23.08.2018.g. (slovima: dvadeset trećeg avgusta dvije hiljade i osamnaeste godine) u 13h (slovima: trinaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. 22. Novembra bb, obratili su se sa zahtjevom, da notarski obradim njihovu izjave volje, osnivači Društva sa ograničenom odgovornošću "ZULTANITE REAL ESTATE" DRUŠTVO OGRANIČENE ODGOVORNOSTI, PODGORICA, Registarski broj: 5-0841673, PIB: 03204081, Adresa sjedišta: Podgorica, Bulevar Ivana Crnojevića broj 99/2.

1. ILKER ZORLU, rođen [REDACTED]

[REDACTED] Pango Rd, "Port Vila" dana 08.02.2018. godine, sa rokom važenja do 07.02.2023.godine koga na osnovu Punomoćja broj UZZ.br. 563/2018 sačinjeno kod notara Tanje Čepić dana 20.08.2018. godine zastupa MARKO PETRIČEVIĆ, rođen [REDACTED] godine ([REDACTED] anin Crne [REDACTED] ar Ivana Crnojevića broj 99/2, [REDACTED] uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] MUP-a Crne Gore PJ Podgorica dana 02.06.2010. godine sa istekom važenja 02.06.2020. godine. (u daljem tekstu: Osnivač 1).

2. EMRE NUHOGLU, rođen [REDACTED]

[REDACTED] "Port Vila" dana 08.02.2018. godine, sa rokom važenja do 07.02.2023.godine koga na osnovu Punomoćja broj UZZ.br. 562/2018 sačinjeno kod notara Tanje Čepić dana 20.08.2018. godine zastupa MARKO PETRIČEVIĆ, rođen [REDACTED] godine ([REDACTED] C [REDACTED] broj 99/2, (agencija [REDACTED] uvidom u ličnu kartu broj 038348786 izdata [REDACTED] MUP-a Crne Gore PJ Podgorica dana 02.06.2010. godine sa istekom važenja 02.06.2020. godine. (u daljem tekstu: Osnivač 2).

Nakon što sam ustanovio da sam ovlašćen za sastavljanje ove Odluke, kao i da se predmetna nepokretnost koju osnivači ovim ugovorom unose u kapital društva nalazi na službenom području ovog notara, te se uvjerio u pravu volju stranke, objasnio mu pravne domete i posljedice, te ustanovio da je sposobna i ovlašćena za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:

UGOVOR
O POVEĆANJU OSNOVNOG KAPITALA DRUŠTVA

UVODNE NAPOMENE

1. Društvo sa ograničenom odgovornošću "ZULTANITE REAL ESTATE" je društvo ograničene odgovornosti, Podgorica, Registarski broj: 5-0841673, PIB: 03204081, Adresa sjedišta: Podgorica, Bulevar Ivana Crnojevića broj 99/2 (u daljem tekstu: Društvo)

2. Ukupan kapital Društva na dan potpisivanja ovog Ugovora iznosi 1,00 EUR (jedan euro), uplaćen je cjelosti u novcu, i udio osnivača 1 i osnivača 2 u udjelu je po 50%,

3. Osnivači ovim Ugovorom žele da povećaju kapital Društva nenovčanim ulogom u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima Crne Gore, _____

Imajući u vidu sve naprijed navedeno osnivači pristupaju potpisivanju Ugovora o povećanju osnovnog kapitala Društva sa ograničenom odgovornošću "ZULTANITE REAL ESTATE". —

Član 1.

a) Osnivač 1 je vlasnik sa obimom prava 1/1 stambenog prostora PD3 P 178m2, koji se nalazi u zgradi broj 9, na parceli broj 2922/2 KO Budva, a koja parcela je upisana u Listu nepokretnosti broj 34 KO Budva. Navedene nepokretnosti su od strane procjenjivača „R&P Auditing doo procijenjene na iznos od 1.237.010,00 EUR (jedan milion dvije stotine trideset sedam hiljada i deset eura).—

b) Osnivač 2 je vlasnik sa obimom prava 1/1 stambenog prostora PD1 SU 107m2, koji se nalazi u zgradi broj 9, na parceli broj 2922/2 KO Budva, a koja parcela je upisana u Listu nepokretnosti broj 34 KO Budva. Navedene nepokretnosti su od strane procjenjivača „R&P Auditing doo procijenjene na iznos od 773.260,00 EUR (sedam stotina sedamdeset tri hiljade dvije stotine šezdeset eura).—

Član 2.

Ovim Ugovorom osnivači u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima Crne Gore povećavaju osnovni kapital Društva na način što nepokretnosti tačke a) i tačke b) člana 1 ovog Ugovora unose u osnovni kapital Društva. —

Osnivač su saglasni da se na osnovu ovog Ugovora, izvrši usklađivanje podataka od značaja za pravni promet društva, gdje će se precizirati visina kapitala, visina udjela članova Društva i procenat učešća u osnovnom kapitalu Društva, da se izvrši promjena statuta Društva, te da se izvrši upis nastalih promjena kod Centralnog registra Privrednih subjekata u Podgorici.—

Nakon izvršenog povećanja kapitala Društva iz stava 1. ovog člana, vlasnička struktura u ukupnom osnivačkom kapitalu Društva, se mijenja i biće predstavljena na slijedeći način:—

1.Osnivač 1 sa udjelom od 61,53 % učešća u osnovnom kapitalu Društva;—

1.Osnivač 2 sa udjelom od 38,47% učešća u osnovnom kapitalu Društva;—

UKUPAN IZNOS OSNIVAČKOG KAPITALA IZNOSI: novčani iznos kapitala u visini od 1,00 EUR (jedan euro) nenovčani iznos kapitala u visini od 2.010.270,00 EUR (dva miliona deset hiljada dvije stotine sedamdeset eura), i ukupni iznos osnovnog kapitala Društva u visini od 2.010.271,00 EUR dva miliona deset hiljada dvije stotine sedamdeset jedan euro), što predstavlja 100 %.—

Član 3.

Notar je osnivača upozorio da će postupak povećanja kapitala Društva biti okončan u momentu kada se u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima Crne Gore Izmjene statuta Društva koje se odnose na povećanje kapitala registruju kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici. —

Član 4.

1. Osnivač 1 je saglasan da se nakon upisa povećanja osnovnog kapitala u Centralnom Registru Privrednih Subjekata Poreske Uprave na osnovu ove Odluke, Društvo sa ograničenom odgovornošću "ZULTANITE REAL ESTATE" Podgorica može uknjižiti u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti navedenih u tački a) člana 1 Odluke, bez daljeg prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane osnivača. (CLAUSULA

INTABULANDI)

2. Osnivač 2 je saglasan da se nakon upisa povećanja osnovnog kapitala u Centralnom Registru Privrednih Subjekata Poreske Uprave na osnovu ove Odluke, Društvo sa ograničenom odgovornošću "ZULTANITE REAL ESTATE" Podgorica može uknjižiti u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti navedenih u tački b) člana 1 Odluke, bez daljeg prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane osnivača. (CLAUSULA INTABULANDI)

Osnivači su saglasni i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici ili kod Uprave za nekretnine Crne Gore, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju.

Ispravljjanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Centralnom registru privrednih subjekata u Podgorici i/ili Upravi za nekretnine Crne Gore kao i strankama.

5. POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučio i upozorio stranku i na sljedeće:

-da će postupak povećanja kapitala Društva biti okončan u momentu kada se u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima Crne Gore Izmjene statuta Društva koje se odnose na povećanje kapitala registruju kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici i kada se izvrši upis prava svojine u katastar nepokretnosti, nakon čega prisutna stranka izjavljuje da će ona podnijeti Centralnom registru privrednih subjekata u Podgorici izmijenjeni statut Društva i svu ostalu neophodnu dokumentaciju, i ovlašćuje notara da on preda katastru nepokretnosti zahtjev za upis prava svojine, nakon što ga pismenim putem obavijesti da su registrovane navedene promjene kod Centralnog registra privrednih subjekata .

Imajući u vidu da se ovim Ugovorom, povećava osnovni kapital, u skladu sa Zakonom o privrednim društvima, osnivač je oslobođen plaćanja poreza na promet nepokretnosti u skladu sa članom 11 Zakona o porezu na promet nepokretnosti crne Gore ("Sl.list CG" broj 69/03, 17/07)

- Da se pravo svojine stiče upisom kod Uprave za nekretnine;
- Da su stranke dužne, uz zahtjev za upis prava svojine, Upravi za nekretnine prezentovati Rješenje Centralnog Registra Privrednih Subjekata Poreske uprave, kao dokaz da je nadležni organ izvršio upis povećanja osnovnog kapitala;
- Da su stranke dužne da osnovom ovog Ugovora, shodno odredbama Zakona o privrednim društvima, izmijene Statut, te izmijenjeni Statut i ovaj Ugovor, dostave Centralnom Registru Privrednih subjekata Poreske Uprave te na posljedice suprotnog postupanja;
- Da se sve izmjene i dopune osnivačkog akta, Statuta ili drugog dokumenta ili podatka, koje je društvo dužno da dostavi CRPS-u, u skladu sa ovim zakonom, dostavljaju u roku od sedam radnih dana od dana izvršenih izmjena. Dostavljanje podataka je u nadležnosti izvršnog direktora ili drugog za to određenog lica.
- Da se uz svaku izmjenu Statuta ili osnivačkog akta, CRPS-a dostavlja kompletan tekst izmjena.
- Da izmjene Statuta ili osnivačkog akta stupaju na snagu danom registracije;
- Dokumenti i podaci dostavljeni CRPS-a obavezuju društvo prema trećim licima od dana objavljivanja u "Službenom listu RCG", osim ako društvo ne dokaže da su treća lica znala za njih.
- Dokumenti i podaci ne obavezuju savjesna treća lica u vezi poslova izvršenih u roku od 16 dana od dana objavljivanja dokumenata i podataka, a mogu dokazati da nijesu znala niti mogla znati za njihovo objavljivanje;

Da ne smije biti nesaglasnosti između onoga što je objavljeno i onoga šta je dostavljeno CRPS-u

PRILOG:

- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici za doo „Zultanite Real Estate“ Podgorica od 06.08.2018. godine
- Punomoćje za zastupanje Osnivača Društva,
- Izveštaj o procjeni nepokretnosti sačinjen od strane „R&P Auditing“ doo Podgorica,
- List nepokretnosti broj 34 KO Budva izdat dana 22.08.2018 godine od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva

OTPRAVAK:

- Osnivač (2)
- Društvo (1)
- Katastar nepokretnosti (1)
- Sekretarijat za privredu i finansije Opštine Budva (1)
- Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici (1)
- Poreska uprava (1)

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 6 NT u iznosu od 500,00€ (petstotina eura), notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura).. Zaračunat je PDV od 21% u iznosu od 107,10€ (stotinu sedam eura i 10/100). Ukupno je naplaćeno 617,10€ (šest stotina sedamnaest eura i 10/100).

Notar je pročitao akt strankama, stranke su izjavile da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.
U Budvi, 23.08.2018.g. (slovima: dvadeset trećeg avgusta dvije hiljade i osamnaeste godine) u 13.20h (slovima: trinaest časova i dvadeset minuta)

OSNIVAČ 1

Ilker Zorlu

Punomoćnik

Marko Petričević

Marko Petričević

OSNIVAČ 2

Emre Nuhoglu

Punomoćnik

Marko Petričević

Marko Petričević

NOTAR:

Dalibor Knežević



Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica 22. Novembra bb, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj 7. otpravak je potpun, i priložena su mu 4 priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpravak sastavljen za Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici.

Broj: UZZ: 949/18
U Budvi, 23.08.2018 godine

NOTAR



"ZULTANITE REAL ESTATE" DOO
Podgorica, Bulevar Ivana Crnojevića 99/2

S T A T U T

Podgorica, 23.08.2018. godine

Na osnovu člana 68. Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br. 06/02, Sl.list CG br. 17/07, 80/08, 40/10, 36/11,40/11), i člana 2. Zakona o stranim investicijama (Sl.list CG br. 18/11 i 45/14) strana fizička lica: **ILKER ZORLU** - Pango Rd, A22, Port Vila, Vanuatu i **EMRE NUHOGLU** - Pango Rd, A21, Port Vila, Vanuatu, u svojstvu članova Društva, donijeli su u Podgorici dana 23.08.2018. god. slijedeći

STATUT privrednog društva

"ZULTANITE REAL ESTATE" DOO Podgorica, Bulevar Ivana Crnojevića 99/2

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Statutom privrednog društva **"ZULTANITE REAL ESTATE" DOO** – Podgorica, Bulevar Ivana Crnojevića 99/2 (u daljem tekstu: Društvo), uređuje se:

- naziv i sjedište Društva;
- pečat i štambilj Društva;
- djelatnosti Društva;
- ulozi, udjeli i osnovni kapital u Društvu;
- sticanje i raspodjela dobiti i snošenje rizika;
- upravljanje Društvom;
- zastupanje Društva;
- promjena oblika Društva;
- unutrašnja organizacija Društva;
- prenos udjela u Društvu;
- pristupanje novih članova Društvu;
- prestanak Društva;
- obavještanje i poslovna tajna u Društvu;
- i
- promjena Statuta Društva.

II NAZIV I SJEDIŠTE DRUŠTVA

Član 2.

Društvo posluje pod nazivom: **"ZULTANITE REAL ESTATE" DOO.**

Član 3.

Sjedište Društva je u Podgorici, Bulevar Ivana Crnojevića 99/2.

III PEČAT I ŠTAMBILJ

Član 4.

Društvo ima svoj pečat i štambilj.

Pečat Društva je okruglog oblika i standardne veličine, pri čemu je na njemu upisan naziv i sjedište Društva.

Štambilj Društva je pravougaonog oblika i standardne veličine, na kojem je upisan naziv i sjedište Društva, oznaka za djelovodni broj i oznaka za datum.

Društvo može imati svoj znak o čemu odlučuju članovi Društva.

IV DJELATNOSTI DRUŠTVA

Član 5.

Društvo vrši slijedeće djelatnosti:

- 45.11 *Trgovina automobilima i lakim motornim vozilima*
- 45.19 *Trgovina ostalim motornim vozilima*
- 45.20 *Održavanje i popravka motornih vozila*
- 45.31 *Trgovina na veliko djelovima i opremom za motorna vozila*
- 45.32 *Trgovina na malo djelovima i opremom za motorna vozila*
- 45.40 *Trgovina motociklima, djeiovima i priborom, održavanje i popravka motocikala*
- 46.11 *Posredovanje u prodaji poljoprivrednih sirovina, životinja, tekstilnih sirovina i poluproizvoda*
- 46.12 *Posredovanje u prodaji goriva, ruda, metala I industrijskih hemikalija*
- 46.13 *Posredovanje u prodaji drvne građe i građevinskog materijala*
- 46.14 *Posredovanje u prodaji mašina, industrijske opreme, brodova i aviona*
- 46.15 *Posredovanje u prodaji namještaja, predmeta za domaćinstvo i metalne robe*
- 46.16 *Posredovanje u prodaji tekstila, odjeće, krzna, obuće i predmeta od kože*
- 46.17 *Posredovanje u prodaji hrane, pića i duvana*
- 46.18 *Specijalizovano posredovanje u prodaji posebnih proizvoda*
- 46.19 *Posredovanje u prodaji raznovrsnih proizvoda*
- 46.21 *Trgovina na veliko žitom, sirovim duvanom, sjemenjem i hranom za životinje*
- 46.22 *Trgovina na veliko cvijećem i sadnicama*
- 46.23 *Trgovina na veliko životinjama*
- 46.24 *Trgovina na veliko sirovom, nedovršenom i dovršenom kožom*
- 46.31 *Trgovina na veliko voćem i povrćem*
- 46.32 *Trgovina na veliko mesom i proizvodima od mesa*

- 46.33 *Trgovina na veliko mliječnim proizvodima, jajima i jestivim uljima i mastima*
- 46.34 *Trgovina na veliko pićem*
- 46.35 *Trgovina na veliko duvanskim proizvodima*
- 46.36 *Trgovina na veliko šećerom, čokoladom i slatkišima*
- 46.37 *Trgovina na veliko kafom, čajevima, kakaoom i začinima*
- 46.38 *Trgovina na veliko ostalom hranom, uključujući ribe, ljuskare i mekušce*
- 46.39 *Nespecijalizovana trgovina na veliko hranom, pićem i duvanom*
- 46.41 *Trgovina na veliko tekstilom*
- 46.42 *Trgovina na veliko odjećom i obućom*
- 46.43 *Trgovina na veliko električnim aparatima za domaćinstvo*
- 46.44 *Trgovina na veliko porculanom, staklenom robom i sredstvima za čišćenje*
- 46.45 *Trgovina na veliko parfimerijskim i kozmetičkim proizvodima*
- 46.46 *Trgovina na veliko farmaceutskim proizvodima*
- 46.47 *Trgovina na veliko namještajem, tepisima i opremom za osvjetljenje*
- 46.48 *Trgovina na veliko satovima i nakitom*
- 46.49 *Trgovina na veliko ostalim proizvodima za domaćinstvo*
- 46.51 *Trgovina na veliko kompjuterima, kompjuterskom opremom i softverima*
- 46.52 *Trgovina na veliko elektronskim i telekomunikacionim djelovima i opremom*
- 46.61 *Trgovina na veliko poljoprivrednim mašinama, opremom i priborom*
- 46.62 *Trgovina na veliko alatnim mašinama*
- 46.63 *Trgovina na veliko rudarskim i građevinskim mašinama*
- 46.64 *Trgovina na veliko mašinama za tekstilnu industriju i mašinama za šivenje i pletenje*
- 46.65 *Trgovina na veliko kancelarijskim namještajem*
- 46.66 *Trgovina na veliko ostalim kancelarijskim mašinama i opremom*
- 46.69 *Trgovina na veliko ostalim mašinama i opremom*
- 46.71 *Trgovina na veliko čvrstim, tečnim i gasovitim gorivima i sličnim proizvodima*
- 46.72 *Trgovina na veliko metalima i metalnim rudama*
- 46.73 *Trgovina na veliko drvetom, građevinskim materijalom i sanitarnom opremom*
- 46.74 *Trgovina na veliko metalnom robom, instalacionim materijalima, opremom i priborom za grijanje*
- 46.75 *Trgovina na veliko hemijskim proizvodima*
- 46.76 *Trgovina na veliko ostalim poluproizvodima*
- 46.77 *Trgovina na veliko otpacima i ostacima*
- 46.90 *Nespecijalizovana trgovina na veliko*
- 47.11 *Trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama, pretežno hranom, pićem i duvanom*
- 47.19 *Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama*
- 47.21 *Trgovina na malo voćem i povrćem u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.22 *Trgovina na malo mesom i proizvodima od mesa u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.23 *Trgovina na malo ribom, ljuskarima i mekušcima u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.24 *Trgovina na malo hljebom, tjesteninama, kolačima i slatkišima u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.25 *Trgovina na malo pićima u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.26 *Trgovina na malo proizvodima od duvana u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.29 *Ostala trgovina na malo hranom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.30 *Trgovina na malo motornim gorivima u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.41 *Trgovina na malo kompjuterima, perifernim jedinicama i softverom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.42 *Trgovina na malo telekomunikacionom opremom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.43 *Trgovina na malo audio i video opremom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.51 *Trgovina na malo tekstilom u specijalizovanim prodavnicama*

- 47.52 *Trgovina na malo metalnom robom, bojama i staklom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.53 *Trgovina na malo tepisima, zidnim i podnim oblogama u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.54 *Trgovina na malo električnim aparatima za domaćinstvo u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.59 *Trgovina na malo namještajem, opremom za osvjetljenje i ostalim predmetima za domaćinstvo u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.61 *Trgovina na malo knjigama u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.62 *Trgovina na malo novinama i kancelarijskim materijalom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.63 *Trgovina na malo muzičkim i video zapisima u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.64 *Trgovina na malo sportskom opremom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.65 *Trgovina na malo igrama i igračkama u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.71 *Trgovina na malo odjećom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.72 *Trgovina na malo obućom i predmetima od kože u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.73 *Trgovina na malo farmaceutskim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama - apotekama*
- 47.74 *Trgovina na malo medicinskim i ortopedskim pomagalicama u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.75 *Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.76 *Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, đubrivima, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.77 *Trgovina na malo satovima i nakitom u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.78 *Ostala trgovina na malo novim proizvodima u specijalizovanim prodavnicama*
- 47.79 *Trgovina na malo polovnom robom u prodavnicama*
- 47.81 *Trgovina na malo hranom, pićima i duvanskim proizvodima na tezgama i pijacama*
- 47.82 *Trgovina na malo tekstilom, odjećom i obućom na tezgama i pijacama*
- 47.89 *Trgovina na malo ostalom robom na tezgama i pijacama*
- 47.91 *Trgovina na malo posredstvom pošte ili preko interneta*
- 47.99 *Ostala trgovina na malo izvan prodavnica, tezgija i pijaca*
- 49.10 *Željeznički prevoz putnika, međumjesni*
- 49.20 *Željeznički prevoz tereta*
- 49.31 *Gradski i prigradski kopneni prevoz putnika*
- 49.39 *Ostali prevoz putnika u kopnenom saobraćaju*
- 49.41 *Drumski prevoz tereta*
- 49.42 *Usluge preseljenja*
- 49.50 *Cjevovodni transport*
- 50.10 *Pomorski i priobalni prevoz putnika*
- 50.20 *Pomorski i priobalni prevoz tereta*
- 50.30 *Prevoz putnika unutrašnjim plovnim putevima*
- 50.40 *Prevoz tereta unutrašnjim plovnim putevima*
- 51.10 *Vazdušni prevoz putnika*
- 51.21 *Vazdušni prevoz tereta*
- 52.10 *Skladištenje*
- 52.21 *Uslužne djelatnosti u kopnenom saobraćaju*
- 52.22 *Uslužne djelatnosti u vodenom saobraćaju*
- 52.23 *Uslužne djelatnosti u vazdušnom saobraćaju*
- 52.24 *Manipulacija teretom*
- 52.29 *Ostale prateće djelatnosti u saobraćaju*
- 53.10 *Poštanske aktivnosti*
- 53.20 *Ostale poštanske i kurirske aktivnosti*

- 55.10 *Hoteli i sličan smještaj*
- 55.20 *Odmarališta i slični objekti za kraći boravak*
- 55.30 *Djelatnost kampova, auto-kampova i kampova za turističke prikolice*
- 55.90 *Ostali smještaj*
- 56.10 *Djelatnosti restorana i pokretnih ugostiteljskih objekata*
- 56.21 *Ketering (dostava pripremljene hrane)*
- 56.29 *Ostale usluge pripremanja i posluživanja hrane*
- 56.30 *Usluge pripremanja i posluživanja pica*
- 58.11 *Izdavanje knjiga*
- 58.12 *Izdavanje imenika i adresara*
- 58.13 *Izdavanje novina*
- 58.14 *Izdavanje časopisa i periodičnih izdanja*
- 58.19 *Ostala izdavačka djelatnost*
- 58.21 *Izdavanje kompjuterskih igara*
- 58.29 *Izdavanje ostalih softvera*
- 61.10 *Kablovske telekomunikacije*
- 61.20 *Bežične telekomunikacije*
- 61.30 *Satelitska telekomunikacija*
- 61.90 *Ostale telekomunikacione djelatnosti*
- 62.01 *Kompjutersko programiranje*
- 62.02 *Konsultantske djelatnosti u oblasti informacione tehnologije*
- 62.03 *Upravljanje kompjuterskom opremom*
- 62.09 *Ostale usluge informacione tehnologije*
- 63.11 *Obrada podataka, smještanje aplikacija i pružanje aplikativnih usluga i sl.*
- 63.12 *Uslužne internet stranice (web portal)*
- 63.91 *Djelatnosti novinskih agencija*
- 63.99 *Informacione uslužne djelatnosti na drugom mjestu nepomenute*
- 68.10 *Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina*
- 68.20 *Iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima*
 - Obuhvata:
 - iznajmljivanje vlastitih nekretnina, uzimanje nekretnina u zakup (lizing) i upravljanje njima, kao što su:
 - * stambene zgrade i stanovi
 - * nestambene zgrade, uključujući izložbene hale i skladišne kapacitete
 - * zemljište
 - izdavanje kuća i stanova, namještenih i nenamještenih, ili apartmana za trajnije korišćenje, obično na mjesečnoj ili godišnjoj osnovi
 - organizovanje izvođenja građevinskih projekata u svrhe vlastitog poslovanja
 - aktivnosti u vezi sa upravljanjem prostorom za smještaj pokretnih stambenih jedinica
- 68.31 *Djelatnost agencija za nekretnine*
- 68.32 *Upravljanje nekretninama uz naknadu*
- 69.10 *Pravni poslovi*
- 69.20 *Računovodstveni, knjigovodstveni i revizorski poslovi i poresko savjetovanje*
- 70.10 *Upravljanje privrednim subjektom*
- 70.21 *Djelatnost komunikacija i odnosa sa javnošću*
- 70.22 *Konsultantske aktivnosti u vezi sa poslovanjem i ostalim upravljanjem*
- 71.11 *Arhitektonska djelatnost*
- 71.12 *Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje*
- 71.20 *Tehničko ispitivanje i analize*
- 72.11 *Istraživanje i eksperimentalni razvoj u biotehnologiji*

72.19 Istraživanje i razvoj u ostalim prirodnim i inženjerskim naukama
72.20 Istraživanje i razvoj u društvenim i humanističkim naukama
73.11 Djelatnost reklamnih agencija
73.12 Medijsko predstavljanje
73.20 Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja
74.10 Specijalizovane dizajnerske djelatnosti
74.20 Fotografiske usluge
74.30 Prevodjenje i usluge tumača
74.90 Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti
77.11 Iznajmljivanje i lizing automobila i lakih motornih vozila
77.12 Iznajmljivanje i lizing kamiona
77.21 Iznajmljivanje i lizing opreme za rekreaciju i sport
77.22 Iznajmljivanje video kasete i kompakt diskova
77.29 Iznajmljivanje i lizing ostalih predmeta za ličnu upotrebu i upotrebu u domaćinstvu
77.31 Iznajmljivanje i lizing poljoprivrednih mašina i opreme
77.32 Iznajmljivanje i lizing mašina i opreme za građevinarstvo
77.33 Iznajmljivanje i lizing kancelarijskih mašina i kancelarijske opreme (uključujući kompjutere)
77.34 Iznajmljivanje i lizing opreme za vodeni transport
77.35 Iznajmljivanje i lizing opreme za vazdušni transport
77.39 Iznajmljivanje i lizing ostalih mašina, opreme i materijalnih dobara
77.40 Lizing intelektualne svojine i sličnih proizvoda, izuzev autorskih prava
78.10 Djelatnost agencija za zapošljavanje
78.20 Djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje
78.30 Ostalo ustupanje ljudskih resursa
79.11 Djelatnost putničkih agencija
79.12 Djelatnost tur-operatora
79.90 Ostale usluge rezervacije i djelatnosti povezane s njima
80.10 Djelatnost privatnog obezbjeđenja
80.20 Usluge sistema obezbjeđenja
80.30 Istražne djelatnosti
81.10 Usluge održavanja objekata
81.21 Usluge redovnog čišćenja zgrada
81.22 Usluge ostalog čišćenja zgrada i opreme
81.29 Usluge ostalog čišćenja
81.30 Usluge uredjenja i održavanja okoline
82.11 Kombinovane kancelarijsko-administrativne usluge
82.19 Fotokopiranje, pripremanje dokumenata i druga specijalizovana kancelarijska podrška
82.20 Djelatnost pozivnih centara
82.30 Organizovanje sastanaka i sajmova
82.91 Djelatnost agencija za naplatu potraživanja i kreditnih biroa
82.92 Usluge pakovanja
82.99 Ostale uslužne aktivnosti podrške poslovanju

Društvo će se baviti i spoljnotrgovinskim poslovanjem i to:

- Vršanjem spoljnotrgovinskog prometa,
- Posredovanjem između domaćih i stranih lica u kupovini i prodaji roba i usluga,
- Komisionim poslovima na području prometa roba i usluga,
- Posebnim oblikom spoljnotrgovinskog prometa – kupovinom robe u inostranstvu i prodaje u inostranstvu,
- Kupovinom i uvozom robe radi ponovnog izvoza,

- *Konsignacioni poslovi,*
 - *Malogranični promet,*
 - *Medjunarodna špedicija,*
 - *Zastupanjem stranih firmi u prometu roba i usluga,*
 - *Zaključivanjem ugovora i obavljanjem i drugih poslova prometa roba i usluga u opisu djelatnosti upisanih u registar.*
- Pretežna djelatnost Društva je: **68.20** – iznajmljivanje vlastitih ili iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima.

V ULOZI, UDJELI I OSNOVNI KAPITAL U DRUŠTVU

Član 6.

Osnovni kapital se sastoji od početnog i budućih uloga članova Društva. Ulozi članova Društva moraju biti srazmjerni udjelima u Društvu.

Član 7.

Osnovni kapital Društva čine novčana i nenovčana sredstva, od čega je novčani iznos osnivačkog uloga u visini od 1,00€ i nenovčani iznos osnivačkog uloga u nepokretnostima u visini od 2.010.270,00€.

Ukupan iznos osnovnog kapitala Društva iznosi: **2.010.271,00 €**.

Članovi Društva raspolažu osnivačkim ulogom u Društvu na slijedeći način:

1. Član Društva **Ilker Zorlu** raspolaže sa osnivačkim ulogom u iznosu od **1.237.010,50 €** od čega je **0,50 €** novčani iznos i **1.237.010,00 €** nenovčani iznos.
2. Član Društva **Emer Nuhoglu** raspolaže sa osnivačkim ulogom u iznosu od **773.260,50 €** od čega je **0,50 €** novčani iznos i **773.260,00 €** nenovčani iznos.

Član 8.

Ulozi se ne mogu u cjelini povući, osim u slučaju prestanka Društva. Članovi Društva odgovaraju za obaveze Društva do visine svojih uloga.

Član 9.

Udio u Društvu predstavlja procenat u vlasništvu kapitala Društva.
Članovi Društva raspolažu sa slijedećim udjelima u Društvu :

Rb	Članovi Društva	Udio (%)
1	Ilker Zorlu	61,53
2	Emre Nuhoglu	38,47

VI STICANJE I RASPODJELA DOBITI I SNOŠENJE RIZIKA

Član 10.

Društvo stiče dobit ostvarujući svoje poslovanje u okviru djelatnosti utvrđenih Odlukom o osnivanju i Statutom Društva.
Članovi Društva stiču i raspoređuju dobit i snose rizik u skladu sa svojim udjelima u Društvu, saglasno članu 9. ovog Statuta.

VII UPRAVLJANJE DRUŠTVOM

Član 11.

Društvom neposredno upravljaju članovi Društva ili njihovi ovlašćeni predstavnici, u skladu sa zakonom i Statutom Društva.
Punovažne odluke se donose većinom glasova članova Društva (većina koja predstavlja preko 50% udjela u kapitalu Društva), osim u slučajevima predviđenim ovim Statutom.

Član 12.

Članovi Društva većinom glasova odlučuju o:

- poslovnoj politici;
- poslovnoj saradnji i povezivanju sa drugim privrednim društvima;
- donošenju investicionih odluka;
- osnivanju privrednih društava;
- godišnjem obračunu i izvještajima o poslovanju Društva;
- raspodjeli godišnje dobiti i pokriću gubitaka;
- povećanju i smanjenju osnovnog kapitala;
- promjeni naziva i sjedišta Društva;
- djelatnostima Društva;
- restrukturiranju Društva;
- prestanku Društva;
- isključenju člana Društva;

- imenovanju i razrješenju Izvršnog direktora Društva;
- imenovanju lica sa posebnim ovlašćenjima i odgovornostima u Društvu (menadžeri);
- donošenju normativnih akata u Društvu;
- ostalim pitanjima u skladu sa zakonom.

Članovi Društva kao strana fizička lice takodje imaju pravo:

- da slobodno raspolažu sa dobiti, transferišu je u inostranstvo ili je reinvestiraju;
- da prenesu prava i obaveze iz ugovora o osnivanju i statuta Društva na druga strana ili domaća lica;
- na povraćaj uloga u slučaju prestanka Društva;
- uvida u poslovne knjige;
- da sami ili preko ovlašćenog predstavnika vrše reviziju poslovanja;
- na sve povlastice utvrđene Zakonom o stranim investicijama CG.

Član 13.

Odluka o isključenju člana Društva je moguća samo u slučaju da je isključeni član svojim postupanjem nesumnjivo nanio krupnu materijalnu ili moralnu štetu Društvu.

VIII ZASTUPANJE DRUŠTVA

Član 14.

Društvo, saglasno poslovnoj politici i tekućim nalozima članova, zastupa Izvršni direktor Društva.

Izvršni Direktor zastupa Društvo u okviru nadležnosti utvrđenih Odlukom o osnivanju i ovim Statutom.

Članovi Društva mogu ovlastiti i druga lica da zastupaju Društvo.

Članovi Društva u slučajevima iz stava 3. ovog člana određuju granice ovlašćenja zastupnika Društva.

Za Izvršnog direktora Društva imenuje se:

- **ILKER ZORLU** – [REDACTED]
[REDACTED] pji će Društvo zastupati pojedinačno i bez ograničenja u vršenju poslova unutrašnjeg i spoljnotrgovinskog prometa:

Pored Izvršnog direktora, lice ovlašćeno za zastupanje Društva je i:

- **EMRE NUHOGLU** - [REDACTED]
[REDACTED] pji će Društvo zastupati pojedinačno i bez ograničenja u vršenju poslova unutrašnjeg i spoljnotrgovinskog prometa.

Član 15.

Izvršni Direktor je ovlašćen da:

- organizuje i rukovodi procesom rada i tekućim poslovanjem Društva,
- predlaže koncepciju poslovne politike Društva i operativne planove i programe rada Društva,
- odlučuje o radnim odnosima u Društvu (izuzev lica sa posebnim ovlašćenjima i odgovornostima u Društvu),
- ima pravo predlaganja lica sa posebnim ovlašćenjima i odgovornostima,
- odgovoran je za zakonit rad Društva i
- vrši druge poslove po ovlašćenju članova Društva.

IX PROMJENA OBLIKA DRUŠTVA

Član 16.

Članovi Društva većinski odlučuju (većina koja predstavlja preko 50% udjela u kapitalu Društva) o promjeni oblika Društva u akcionarsko ili komanditno društvo.

X UNUTRAŠNJA ORGANIZACIJA

Član 17.

Društvo je organizovano kao jedinstvena pravna, ekonomska i poslovna cjelina.

Radi ostvarivanja poslovnih zadataka i razvoja Društva mogu se osnivati poslovne jedinice kao posebni dijelovi Društva u zemlji i inostranstvu.

U Društvu se u cilju racionalnog i efikasnog izvršavanja poslova mogu formirati odgovarajući sektori ili službe.

XI PRENOS UDJELA U DRUŠTVU

Pravo preče kupovine

Član 18.

Udio se može slobodno prenositi između članova Društva.

Član Društva, u slučaju prodaje svog udjela ili dijela udjela, dužan je da po osnovu prava preče kupovine, drugom članu Društva ponudi otkup svog udjela.

Član Društva kome je ponuđen otkup udjela dužan je da se u roku od 30 (trideset) dana izjasni o ponudi.

Prenos udjela na treća lica

Član 19.

U slučaju da član Društva ne prihvati kupovinu ponuđenog udjela, udio se može prenijeti trećem licu ali ne po povoljnijim uslovima od onih koji su ponuđeni članu Društva.

Promjena udjela putem povećanja osnovnog kapitala (dokapitalizacija)

Član 20.

U slučaju povećanja osnovnog kapitala koje ne bi bilo praćeno srazmjernim uplatama članova Društva izvršiće se odgovarajuće usklađivanje udjela između članova Društva.

Prenos udjela na nasljednike i pravne sljedbenike

Član 21.

U slučaju smrti ili prestanka člana Društva, udio se prenosi na njegove nasljednike.

Prenos udjela u izvršnom postupku

Član 22.

Članovi i samo Društvo imaju pravo da u roku od 15 dana od dana prijema sudskog obavještenja otkupe udio ukoliko se prodaje u izvršnom postupku.

Prenos udjela u slučaju isključenja člana Društva

Član 23.

Član Društva može biti isključen iz Društva samo u slučaju da se njegov udio otkupi po tržišnoj cijeni.

U slučaju iz stava 1. ovog člana procjenu udjela vrši nezavisni procjenjivač kojeg većinski biraju članovi Društva.

Drugi slučajevi prenosa udjela

Član 24.

Udio se u svim drugim slučajevima prenosi u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima.

XII PRISTUPANJE NOVIH ČLANOVA

Član 25.

Članovi Društva sporazumno odlučuju o pristupanju novih članova Društva.

XIII PRESTANAK DRUŠTVA

Član 26.

Članovi Društva, većinom glasova, dobrovoljno odlučuju o prestanku Društva. Društvo može prestati sa radom i u slučajevima predviđenim zakonom.

XIV OBAVJEŠTAVANJE I POSLOVNA TAJNA

Član 27.

Izvršni direktor Društva je dužan da o poslovima iz svoje nadležnosti pravovremeno obavještava članove Društva.

Član 28.

Članovi Društva posebnom odlukom o poslovnoj tajni utvrđuju sadržinu poslovne tajne (podatke i isprave), čije bi saopštavanje neovlašćenom licu bilo protivno poslovanju i ugledu Društva.

O odluci o poslovnoj tajni obavještava se Izvršni direktor Društva i zaposleni u Društvu.

Odlukom o poslovnoj tajni posebno se utvrđuje način čuvanja poslovne tajne i odgovornost svih lica koja su u posjedu poslovne tajne u slučaju njenog objelodanjivanja.

XV POSTUPAK PROMJENE STATUTA

Član 29.

O promjeni Statuta većinski odlučuju članovi Društva.

Postupak promjene Statuta može pokrenuti svaki član Društva.

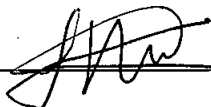
XVI ZAVRŠNA ODREDBA

Član 30.

Ovaj Statut stupa na snagu danom upisa u Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici (CRPS).

Članovi Društva:

1. ILKER ZORLU





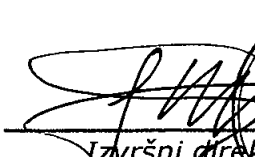
2. EMRE NUHOGLU



PUNOMOĆJE

Ovim ovlašćujem Snežanu Bojović [REDACTED]
[REDACTED]), zaposlenu u Privrednom društvu "MEDIA"
DOO – Podgorica, Bulevar Ivana Crnojevića 99/2, da u Centralnom
registru Privrednih subjekata (CRPS) u Podgorici izvrši predaju prijave,
potrebnih dokumenata i preuzimanje Rješenja sa promijenjenim
podacima (povećanje osnovnog kapitala) za "ZULTANITE REAL
ESTATE" DOO – Podgorica, Bulevar Ivana Crnojevića 99/2.

Podgorica, 23.08.2018.g


ZULTANITE
REAL ESTATE
Izvršni direktor DOO
Ilker Zorlu
PODGORICA *