

Crna Gora
MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA
PODGORICA

| | | | | |
|-----------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: 17.03.2021 | | | | |
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 002- | 037/ | 21- | 2269/1 | |



VLADA CRNE GORE
SAVJET ZA PRIVATIZACIJU I KAPITALNE PROJEKTE

Broj: UP 7/2-21
Podgorica, 16. mart 2021. godine

MINISTARSTVO EKONOMSKOG RAZVOJA

Podgorica

Predmet: prosljeđivanje zahtjeva za slobodan pristup informacijama koji je podnijela NVO MANS broj 133431 od 2.03.2021. godine

Dana 2.03.2021. godine Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte upućen je zahtjev NVO MANS za slobodan pristup informacijama br. 133431 koji se odnosi na pristup izvještaju o procjeni imovine HTP »Ulcinjaska rivijera » AD Ulcinj.

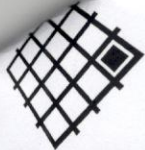
Kako se predmetna dokumentacija tražena zahtjevom za slobodan pristup informacijama nalazi u prostorijama Ministarstva ekonomskog razvoja (nekadašnjeg MORT-a), tako Savjet ne može postupiti po predmetnom zahtjevom budući da nije preuzeo traženu dokumentaciju. Shodno članu 20 Zakona o slobodnom pristupu informacijama ("Sl. list Crne Gore", br. 30/17) kojim je propisano da ukoliko organ vlasti nije u posjedu tražene informacije dužan je da, bez odlaganja, ako zna koji je organ nadležan za postupanje po zahtjevu za pristup informaciji, uputi zahtjev nadležnom organu vlasti i da o tome obavijesti podnosioca zahtjeva.

Na osnovu navedenog, a shodno članu 20 Zakona o slobodnom pristupu informacijama, prosljeđujemo vam zahtjev za slobodan pristup informacijama NVO MANS broj 133431 od 2.03.2021. godine, na postupanje.



Dostavljeno:

- Ministarstvu ekonomskog razvoja;
- NVO MANS, Ul. Dalmatinska 188, 81000 Podgorica,
- a/a



mans

Više Crne Gore
**SAVJET ZA PRIVATIZACIJU
I KAPITALNE PROJEKTE**
PODGORICA

| | | | |
|------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: | 2.03.2021. | | |
| Org. jed. | Broj | Prilog | Vrijednost |
| VP | 21 | 7 | |

Mreža za afirmaciju nevladinog sektora - MANS

Dalmatinska 188, 81000 Podgorica, Crna Gora
Tel/fax: +382 20 266 326; 266 327; +382 69 446 094
mans@t-com.me, www.mans.co.me

NVO MANS

Broj: 133431
Podgorica, 02.03.2021.

Savjet za privatizaciju i kapitalne projekte

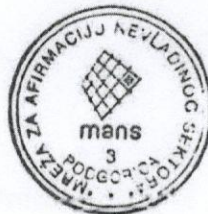
Predmet: Zahtjev za slobodan pristup informacijama

Poštovani,

Molimo Vas da nam na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama dostavite KOPIJU izvještaja o re-proceni imovine HTP "Ulcinjaska rivijera" AD Ulcinj koji je sačinilo Ministarstvo održivog razvoja i turizma (MORT), za potrebe održavanja međunarodnog tendera za dugoročni zakup dijela imovine HTP "Ulcinjaska rivijera" raspisanog 21. juna 2017. godine.

Rješenje donešeno po ovom zahtjevu i KOPIJE traženih informacija možete dostaviti na adresu Dalmatinska ulica broj 188, 81000 Podgorica ili ih poslati na e-mail adresu spi@mans.co.me.

U slučaju da tražene informacije već posjedujete u elektronskoj formi, te da ne postoje dodatni troškovi njihovog skeniranja, možete ih dostaviti na e-mail adresu spi@mans.co.me.



Podnosilac zahtjeva:

Vanja Čalović Marković

Izvršni direktor NVO MANS

Vanja Čalović Marković



Crna Gora

Ministarstvo ekonomskog razvoja

Služba za pravne poslove, finansije i tehničku podršku

Adresa: Rimski trg 46
81000 Podgorica
Crna Gora
tel: +382 20 482 326
www.mek.gov.me

Broj: 002-037/21-2269/5

Datum, 29.04.2021.godine

Na osnovu čl. 18, 46 i 125 stav 4 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG“, br. 44/12 i 30/17), rješavajući po žalbi, NVO Mreže za afirmaciju nevladinog sektora – MANS, iz Podgorice, koja je izjavljena na akt Ministarstva ekonomskog razvoja broj: 002-037/21-2269/3 od 02.04.2021. godine, po ovlaštenju ministra broj: 016-102/21-2257/1 od 17.03.2021. godine, donosi

R j e š e n j e

Usvaja se žalba NVO Mreže za afirmaciju nevladinog sektora – MANS, iz Podgorice, koja je izjavljena na akt Ministarstva ekonomskog razvoja broj: 002-037/21-2269/3 od 02.04.2021. godine.

Dozvoljava se pristup informaciji koja se nalazi u posjedu ovog ministarstva, dostavljanjem kopije izvještaja o re-procjeni imovine HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj, koji je sačinilo nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma (MORT), za potrebe održavanja međunarodnog tendera za dugoročni zakup dijela imovine HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj, raspisanog 21.juna 2017. godine.

Podnosilac zahtjeva se oslobađa naknade troškova postupka, u iznosu od 1,75 €.

Žalba protiv ovog rješenja ne odlaže njegovo izvršenje.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 17.03.2021. godine, od strane Savjeta za privatizaciju i kapitalne projekte, ovom ministarstvu proslijeđen je zahtjev za slobodan pristup informacijama Mreže za afirmaciju nevladinog sektora - MANS broj: 133431 od 02.03.2021. godine, koji je zaveden kod ovog ministarstva pod brojem: 002-037/21-2269/1 od 17.03.2021. godine, a kojim je tražen pristup informaciji i to: kopiji izvještaja o re-procjeni imovine HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj, koji je sačinilo nekadašnje Ministarstvo održivog razvoja i turizma (MORT), za potrebe održavanja međunarodnog tendera za dugoročni zakup dijela imovine HTP „Ulcinjaska rivijera“ AD Ulcinj, raspisanog 21.juna 2017. godine.

U postupku po ovom zahtjevu Ministarstvo ekonomskog razvoja, je vratilo predmetni zahtjev na dalju nadležnost Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte aktom broj: 002-037/21-2269/2 od 02.04.2021. godine, i o tome obavijestilo podnosioca zahtjeva aktom broj: 002-037/21-2269/3 od 02.04.2021. godine.

Na akt broj: 002-037/21-2269/3 od 02.04.2021. godine, ovom ministarstvu, Mreža za afirmaciju nevladinog sektora – MANS, izjavila je žalbu broj: 133431 od 20.04.2021. godine, zbog povrede pravila postupka, nepotpuno i nepravilno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

Žalilac osporava akt prvostepenog organa broj: 002-037/21-2269/3 od 02.04.2021. godine, da je nejasno zbog čega ovo ministarstvo vraća predmet Savjetu za privatizaciju i kapitalne projekte. Zatim, žalilac ističe da se prvostepeni organ u konkretnom aktu nije osvrnuo na

navode da se dokumentacija tražena zahtjevom za slobodan pristup informacijama nalazi u prostorijama Ministarstva ekonomskog razvoja, već je bez detaljnog obrazloženja zahtjev vratio organu koji mu je proslijedio zahtjev.

Rješavajući u postupku po žalbi, preispitujući sve predmetne spise ovo ministarstvo nalazi da su žalbeni navodi osnovani, pa se žalba usvaja u smislu člana 125 stav 4 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kojim je propisano da, ako prvostepeni javnopravni organ utvrdi da je žalba osnovana, usvojiće žalbu u cjelosti i novim rješenjem zamijeniti rješenje koje se žalbom pobija, najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema žalbe.

Odredbom člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG“, br. 44/12 i 30/17), između ostalog propisano je da organ vlasti odlučuje rješenjem kojim dozvoljava pristup traženoj informaciji ili njenom dijelu ili odbija.

Napominjemo da je u skladu sa odredbom člana 58 stav 1 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl. list Crne Gore“, br. 118/20, 121/20, 001/21, 002/21, 029/21, 034/21 i 41/21), između ostalog, propisano da će danom stupanja na snagu Uredbe, u skladu sa djelokrugom rada utvrđenim Uredbom, ministarstva preuzeti državne službenike i namještenike koji su vršili preuzete poslove, opremu i službenu dokumentaciju, i to: Ministarstvo ekonomskog razvoja od Ministarstva ekonomije, Ministarstva finansija, Ministarstva rada i socijalnog staranja, Ministarstva nauke i Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Odredbom člana 25 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG“, br. 44/12 i 30/17), propisano da je za rješavanje o zahtjevu za pristup informaciji nadležan organ vlasti u čijem posjedu se nalazi tražena informacija.

Odluka o troškovima postupka zasnovana je na odredbi člana 4 Uredbe o naknadi troškova u postupku za slobodan pristup informacijama („Službeni list CG“, br. 66/16). Pristup predmetnim dokumentima ostvariće se dostavom kopije akata, putem pošte, preporučenom pošiljkom, na adresu koja je navedena u zahtjevu.

Imajući u vidu naprijed navedeno, riješeno je kao u dispozitivu.

Žalba na ovo rješenje ne odlaže njegovo izvršenje shodno članu 36 Zakona o slobodnom pristupu informacijama.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Savjetu Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Ministarstva ekonomskog razvoja.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Agenciji za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama, Podgorica
- u spise predmeta
- a/a

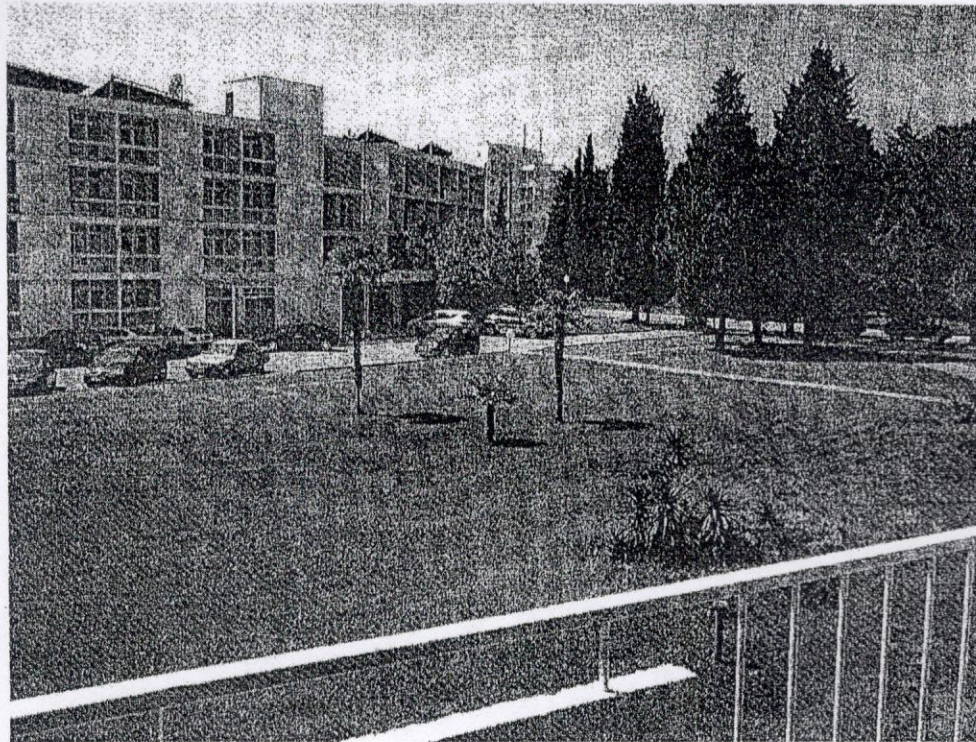
v.d. SEKRETAR

Veljko Vujović



V. Vujović

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

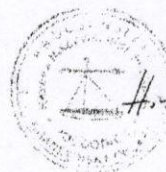


VILA „BORIK“

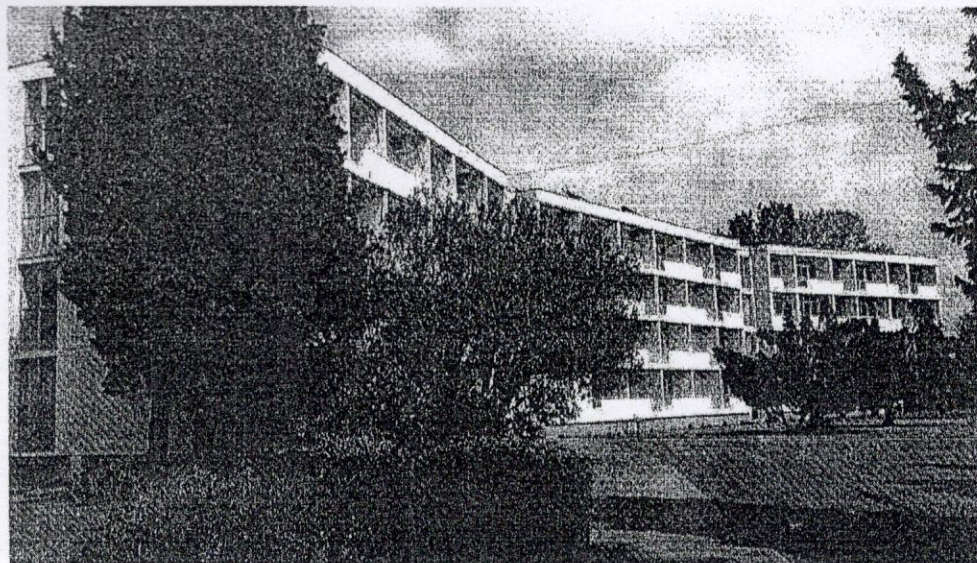
HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“

U Ulcinju, 28.04.2014.godine

OBRADIVAČ
Nikčević Nevena, dipl.ing.građ.
samostalni procjenitelj



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOSTI:

- objekat-

- zgrade u trgov.ugost. i turizmu - površine 1200 m², objekat broj 1,
na katastarskoj parceli broj 130 koja je svojina Republike Crne Gore,
upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ

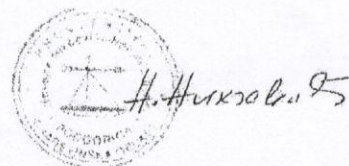
LIST NEPOKRETNOSTI: 2018 KO DONJI ŠTOJ

LOKACIJA: vila „BORIK“ -Velika plaža, Ulcinj

SVOJINA: HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“AD Ulcinj

U Ulcinju, 28.04.2014.godine

OBRADIVAČ
Nikčević Nevena, dipl.ing.grad.
samostalni procjenitelj



Z A P I S N I K

o procjeni vrijednosti nepokretnosti koju čini:

- **hotel** - površine 1200 m², objekat broj 1,
(na katastarskoj parceli broj 130, koja je svojina Republike Crne Gore)

koju čine:

- **stambeni prostor- PD1**, površine 1041 m², u prizemlju
- **stambeni prostor- PD2**, površine 1041 m², na prvom spratu
- **stambeni prostor- PD3**, površine 1041 m², na drugom spratu
- **stambeni prostor- PD4**, površine 1041 m², na trećem spratu
- **stambeni prostor- PD5**, površine 1041 m², na četvrtom spratu

upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj
2018 KO DONJI ŠTOJ

Ulcinj, 28.04.2014. godine

ZAPISNIK

o izvršenom uviđaju i procjeni vrijednosti nepokretne imovine upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ, koju čini:

- objekat-

- **hotel** - površine 1200 m², objekat broj 1,
(na katastarskoj parceli broj 130, koja je svojina Republike Crne Gore)

koju čine:

- **stambeni prostor- PD1**, površine 1041 m², u prizemlju
- **stambeni prostor- PD2**, površine 1041 m², na prvom spratu
- **stambeni prostor- PD3**, površine 1041 m², na drugom spratu
- **stambeni prostor- PD4**, površine 1041 m², na trećem spratu
- **stambeni prostor- PD5**, površine 1041 m², na četvrtom spratu

upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj
2018 KO DONJI ŠTOJ

svojina **HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“AD** iz Ulcinja, MB 2006146.

NAPOMENA: U „G“ listu lista nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ za zemljište na katastarskoj parceli broj 130 upisan je teret i ograničenje: „Morsko dobro“.

Dana 28.04.2014.godine na zahtjev HTP „ULCINJSKA RIVIJERA“, a za potrebe realizovanja kreditnog zaduženja, izvršen je uviđaj na licu mjesta nepokretnosti upisane u „V“ listu lista nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ.

Procjena je izvršena uvidom na licu mjesta i uvidom u izvod lista nepokretnosti broj **2018 KO DONJI ŠTOJ** od 08.04.2014. godine, kopiju plana parcele u razmjeri 1:2500 od 24.12.2010. godine, odnosno katastarske podatke. Vrijednost je data kao tržišna vrijednost za potrebe prodaje .

UVOD I METODOLOGIJA

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se sprovodi procjena, uobičajenom poslovnom prometu nekretnina saglasno pravnim odredbama, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući uticaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri proračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

- Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka od strane naručitelja.
Procjena je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.
Ukoliko dobijene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.
Proračun se sprovodi metodama usvojenim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, uporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, zavisno od vrste nekretnine i njenih specifičnosti.

Troškovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

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

Uporedna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

Cijena se određuje uporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju.

U tu svrhu korišćeni su podaci iz arhive, iz specijalizovanog štaba, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

Dohodovna metoda proračuna vrijednosti nekretnine

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

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

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG OBJEKTA

Procjena tržišne vrijednosti građevinskih objekata podrazumijeva detaljno prikupljanje i analizu podataka o predmetnoj nepokretnosti a posebno:

- postojeće stanje-
 - lokacijske karakteristike
 - postojeće stanje objekta i okolnog područja
 - podaci o vlasničkom statusu objekta
 - podaci o pravnom statusu objekta

- postojeća namjena i način korišćenja objekata i zemljišta
- **planirano stanje-**
 - planiranu urbanističku namjenu zemljišta na kome se nekretnine nalaze
 - urbanističke mogućnosti lokacije u vrijeme vršenja procjene vrijednosti objekata
- **uslovi koji vladaju na tržištu nekretnina-**
 - uslovi i interesovanje na tržištu nekretnina za područje na kom se objekti nalaze
 - obim ponude i potražnje

Za procjenu vrijednosti građevinskog objekta podrazumijeva se procjena koja se može postići u slobodnoj prodaji. Postoji više metoda kojima se vrši ova procjena, a uglavnom se baziraju na:

- proizvodnoj vrijednosti objekta, na dan obračuna tržišne vrijednosti,
- vrijednost lokacije na kojoj je objekat izgrađen, vezano za namjenu objekta i infrastrukturnu opremljenost, kao i
- kvalitet izvedenih radova i postignutoj funkcionalnosti objekta za projektovanu namjenu.

Lokacija, funkcionalnost i kvalitet izvedenih radova mogu na tržištu da povećaju ili umanje vrijednost objekta u odnosu na proizvodnu vrijednost.

Kod objekata koji su već korišćeni, pri određivanju tržišne vrijednosti, osim navedenih kriterijuma uzima se u obzir i

- procenat amortizacije objekta
- vrijednost sanacije dijela objekta, koji su tokom eksploatacije dotrajali i koje je potrebno rekonstruisati.

Da bi procijenjena vrijednost što manje odstupala od vrijednosti koja se može postići u slobodnoj prodaji potrebno je izvršiti analizu na osnovu prikupljenih podataka, što obuhvata sledeće elemente:

- spratnost,
- vrstu konstrukcije,
- tip gradnje,
- vrstu i kvalitet ugrađenih materijala,
- način i kvalitet investicionog održavanja,
- starost,
- funkcionalnost i dotrajalost objekta u cjelini,
- stabilnost i oštećenja,
- dosadašnji način eksploatacije,
- namjenu i kvalitet prostora,
- opremljenost objekta i lokacije: infrastruktura, saobraćajnice, pristup lokaciji i njena atraktivnost
- trenutnu tržišnu cijenu objekata prema lokaciji

OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTIMA

LOKACIJA:

Predmetne nepokretnosti se nalazi na području opštine Ulcinj, u sastavu morskog dobra, u obuhvatu katastarske opštine Donji Štoj na Velikoj plaži. Nepokretnosti se nalaze u blizini obale – 13km duge pješčane plaže. Objekat se nalazi na katastarskoj parceli broj 130 svojina Republike Crne Gore i posluje u sastavu hotelskog kompleksa HTP „Ulcinjaska rivijera“ u okviru hotela „BELLEVUE“. Objekat je okružen uredenim stazama, travnatim dvorištem koje raspolaže atletskim stazama, fudbalskim, teniskim i košarkaškim terenima. Lokacija je potpuno opremljena komunalnom infrastrukturom. Posjeduje trafostanicu koju koristi sa još jednim hotelom, sopstvenu telefonsku centralu, sistem za navodnjavanje sa hidrantima i crpnom pumpom iz bunara sa tehničkom vodom. Objekat ima pristupnu asfaltiranu ulicu i sopstveni parking. Prilaz nepokretnostima je asfaltiranom ulicom. Kompleks je ograđen.

Predmetni objekat vila „BORIK“ se nalazi na ulazu u kompleks kao druga zgrada od tri u nizu, između „Avale“ i „Cera“. Čine ga tri međusobno povezane lamele spratnosti P+4 sa ukupno 116 sobe od čega devetnaest apartmana 2+2, 20 jednokrevetnih, četrdeset devet dvokrevetnih i dvadeset trokrevetnih soba, odnosno ukupno 262 ležaja. Objekat je pješačkim stazama povezan sa još dvije vile i zgradom restorana a odatle sa plažom. Prilaz objektu je i asfaltiranom ulicom sa saobraćajnice koja je od raskrsnice za Vladimir udaljena 250m, a od mosta „Porta Milena“ 100m. Ispred objekta je sopstveni parking prostor.





ZGRADE U TRGOVINI, UGOSTITELJSTVU I TURIZMU

- vila „BORIK“ -

objekat broj 1 na katastarskoj parceli broj 130
upisan u LN 2018 KO DONJI ŠTOJ

površine u osnovi 1200 m² je urađena kao armirano – betonski skeletni sistem greda i stubova, sa zidnom ispunom od blok opeke. Meduspratne konstrukcije su armirano betonske ploče. Krovna konstrukcija je ravna AB ploča sa izolacijama na kojoj su postavljene solarne ploče. Spoljašnji zidovi objekta su omalterisani cementnim malterom i ofarbani fasadnom bojom.

Objekat raspolaže sa 174 sobe od čega 18 apartmana , deset holova po 55m², po dva po etaži, petnaest hodnika po 35m² ili tri hodnika po etaži, recepcijom, kancelarijom, noćnim barom, toaletima, po jedan ofis za osoblje po etaži, stepeništem i dva lifta i kotlarnicom na solarni pogon.

Spratnost objekta je P +4 podijeljeno u tri lamele od čega u prizemlju raspolaže sa 32 sobe, recepcijom, noćnim barom, kancelarijom, holom, toaletima, a na spratovima su po 36 soba sa holovima i hodnicima, odnosno 58 soba po lameli.

Spratovi imaju komunikaciju sa prizemljem unutrašnjim, AB stepeništem sa gazištima od pločica i sa dva lifta.

Svaka soba ima terasu, ulazni hodnik, kupatilo sa tuš kabinom i sobu sa klima uređajem.

- Apartmani su nastali povezivanjem po dvije sobe u jednu cjelinu i čine ih dvije terase, ulazni hodnik, dva kupatila sa tuš kabinom, soba i dnevni boravak sa mini barom, SAT TV i klima uređajem.

Unutar objekta su postavljene sve instalacije, centralno grijanje na solarni i električni pogon, grijači bojlera, satelitska antena, klima uređaji, objekat posjeduje i agregat i dva putnička lifta.

Podovi u sobama i kupatilima su od pločica, na terasama brušeni teraco. U kotlarnici su postrojenja za zagrijavanje vode sa rezervoarima, bojlerima kao i prostorija za uposlenog radnika- kotlara.

U mokrim čvorovima, hodniku sa pomoćnim prostorijama zidovi su obloženi pločicama. Tavanice su urađene kao spuštene plafoni.

Šank na recepciji i u aperitiv baru je urađen sa oblogama od panela i radnom pločom od kuvane bukovine.

Prozori imaju podest visine 40cm od kote poda i kao i vrata urađeni su od drvene stolarije, dok su ulazna vrata u objekat urađena od eloksirane bravarije.

Zidovi u holu i hodnicima su obloženi kamenim pločicama.

Na svakoj od etaža se nalazi stepenište sa i podesti sa dva putnička lifta, po dva hodnika. Zidovi su omalterisani i ofarbani obradom „španski zid“.

Svaka od soba se sastoji od predprostora sa plakarom, kupatila sa tuš kabinom i sobe sa izlazom na terasu. Podovi su od pločica, a zidovi su omalterisani i ofarbani .

Sve prostorije imaju klima uređaje, u dnevnim sobama apartmana su mini barovi, kablovska televizija.

NAPOMENA: U svim sobama je završeno krečenje, sve prostorije su renovirane, zamijenjene pločice, sanitarije u kupatilima, postavljene tuš kabine, laminati u dnevnim boravcima apartmana, postavljeni klima uređaji i mini barovi.

Shodno raspoloživim podacima o dostignutim vrijednostima u prometu nekretninama iste vrste na tom području ,a cijeneći navedene parametre utvrđuje se:

Procjena vrijednosti predmetnog turističkog i ugostiteljskog objekta

$$V = ((a+b+c+d)-(e+f+g+h)) \times 20 \text{yr}$$

Gdje je:

- a- bodovi po osnovu veličine naselja
- b- „ „ „ kvaliteta izvedenih radova
- c- „ „ „ komunalne opremljenosti objekta
- d- „ „ „ kategorizacije objekta

e - " " " " veličine korisne površine
 f - " " " " starosti objekta
 g - " " " " dotrajalosti unutrašnjih instalacija
 h - " " " " spratnosti
 y - koef. udaljenosti objekta od centra naselja
 r - korekcionni koeficijent

$$a = 31$$

$$b = b1 + b2 + b3 + b4 + b5 + b6 + b7 + b8$$

gdje je b1-konstrukcija, b2-fasada, b3-unutrašnji zidovi, b4-plafoni, b5-stolarija, b6-mokri čvorovi, b7-kuhinje, b8-podovi

za dio sa sobama

$$b = 20 + 6 + 3 + 0 + 5 + 5 + 0 + 4 = 43, c = 36, d = 3, e = 56, f = 6, g = 2, h = 2, r = 1,7$$

$$y = 0,300$$

pa je

$$V = 479,40 \text{ €/m}^2$$

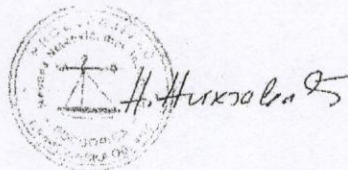
| NEKRETNINA | Kategorija | Površina (m ²) | Cijena koštanja po m ² | Procijenjena vrijednost |
|----------------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 |
| STAMBENI PROSTOR PD1 prizemlje | I | 1040 | 479,40 € | 498.576,00 € |
| STAMBENI PROSTOR PD2 Prvi sprat | I | 1040 | 479,40 € | 498.576,00 € |
| STAMBENI PROSTOR PD3 Drugi sprat | I | 1040 | 479,40 € | 498.576,00 € |
| STAMBENI PROSTOR PD4 Treći sprat | I | 1040 | 479,40 € | 498.576,00 € |

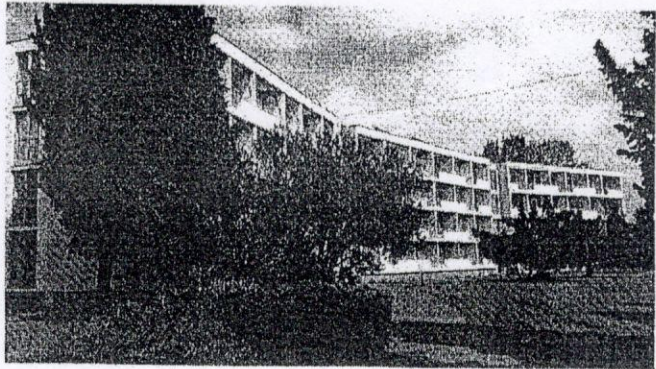
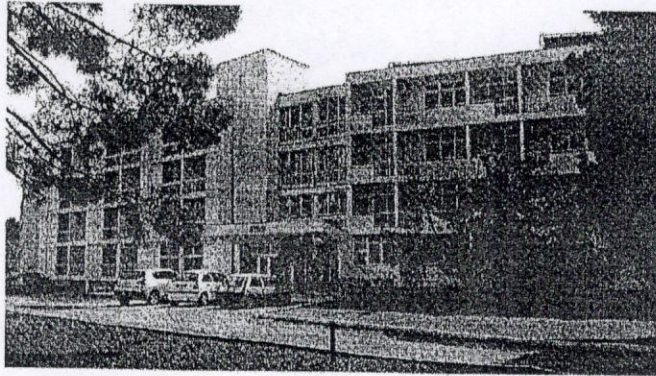
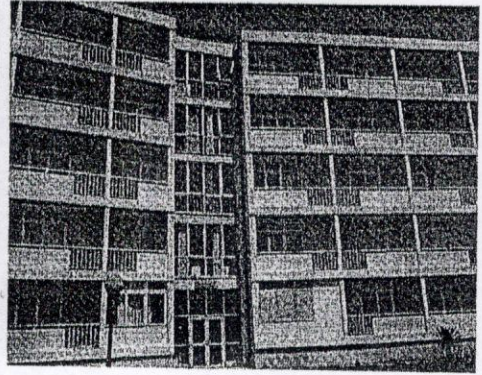
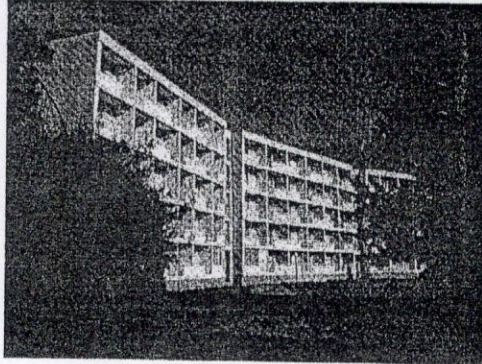
1.994.304,00 €

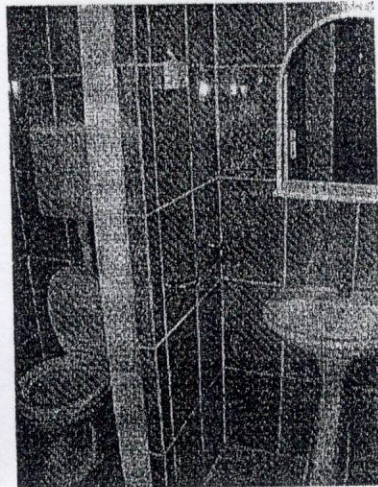
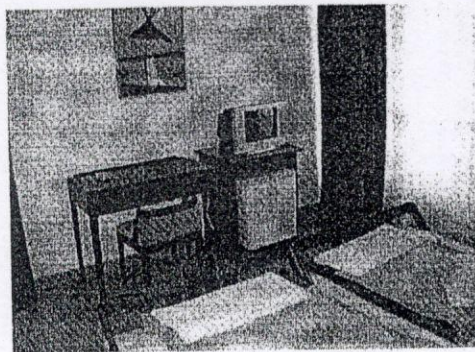
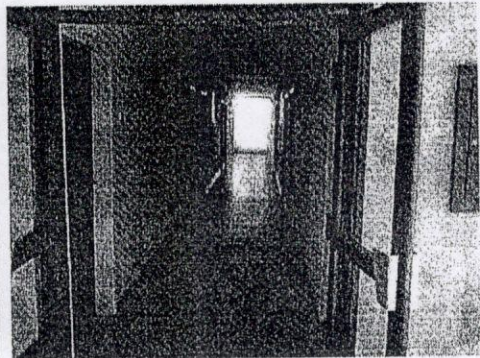
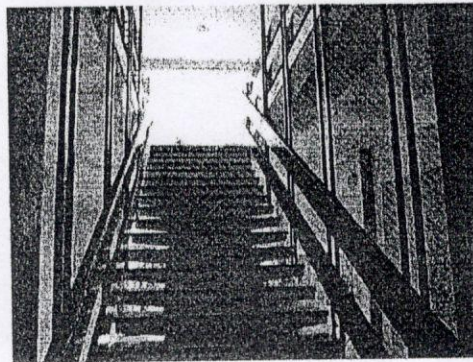
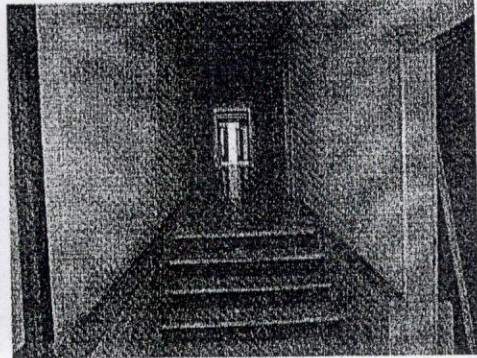
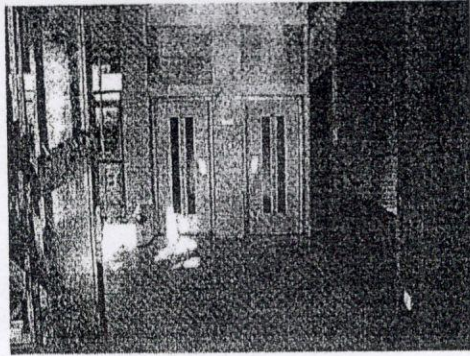
UKUPNA VRIJEDNOST PROCIJENJENE NEPOKRETNOSTI
- zgrada u trgovini ugostiteljstvu i turizmu- objekat broj 1 na
katastarskoj parceli broj 130- UPISANA U „V“ LISTU LN 2018 KO
DONJI ŠTOJ IZNOSI **1.994.304,00 €ura**

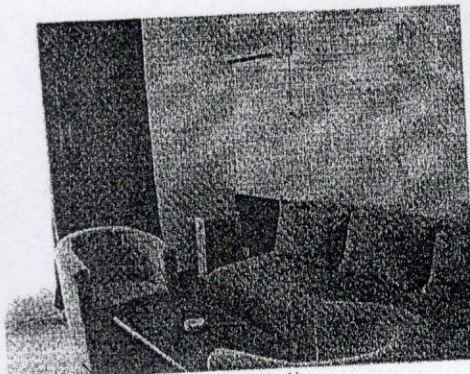
*NAPOMENA: U „G“ listu lista nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ
za zemljište na katastarskoj parceli broj 130 upisan je teret i ograničenje:
„Morsko dobro“.*

Nikčević Nevena, dipl.ing.građ.
samostalni procjenitelj

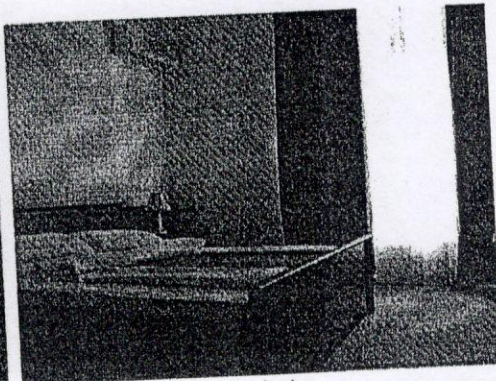








hodnik



hol

