



# Kamenovo

Turistički kompleks

# 0 Atlas Grupi



- Atlas Grupu čini preko 30 članica koje posluju u oblasti bankarstva, finansijskih usluga, osiguranja, nekretnina, proizvodnje, trgovine, medija, edukacije, kulture i sporta
- Članice Atlas Grupe imaju predstavništva u Crnoj Gori, Srbiji, Kipru i Rusiji
- Atlas Grupa je organizovana kao moderna menadžment grupa sa ciljem da poboljša sadašnje aktivnosti, investira u nove projekte i stvori sinergiju između članica grupe.
- Atlas Grupa posluje u skladu sa svjetskim trendovima promovišući održivi razvoj i korišćenje obnovljivih izvora energije.
- Svoje filantropske aktivnosti sprovodi kroz Fondaciju koja je članica Klintonove globalne inicijative.

# O Crnoj Gori



- ▲ Smještena u jugoistočnoj Evropi u samom srcu Mediterana
- ▲ Izrazite prirodne ljepote i kulturno historijsko nasleđe (4 nacionalna parka, stari grad Kotor pod zaštitom UNESCO-a)
- ▲ Površina: 13.812 km<sup>2</sup>; naseljenost: 620.000 stanovnika; klima: kontinentalna, mediteranska i planinska;
- ▲ Glavni grad je Podgorica sa oko 200.000 stanovnika
- ▲ Graniči se sa Hrvatskom, BIH, Srbijom, Albanijom, a južnim dijelom svoje teritorije izlazi na Jadransko more.
- ▲ Saobraćajna povezanost: aerodromi Podgorica, Tivat u Crnoj Gori i aerodrom u Dubrovniku, Hrvatska, luka Bar i Porto Montenegro, dobro povezanost drumskog saobraćaja sa međunarodnim putevima.
- ▲ Valuta: EUR
- ▲ Postignuta politička i ekonomska stabilnost – u procesu ulaska u: EU, STO i NATO
- ▲ Privreda je velikim dijelom orijentisana na razvoj turizma i nekretnina – stimulativan investicioni ambijent (*stopa poreza na dobit 9%, PDV 17%, carinska stopa 6,6%, stopa poreza na promet nekretnina 3%*)
- ▲ Svjetska banka u svom izvještaju 'Doing business' za 2012. godinu rangirala je Crnu Goru po lakoći poslovanja na 56. mjesto od ukupno 183 zemlje
- ▲ Prosječan priliv direktnih stranih investicija u Crnoj Gori u protekle 3 godine iznosio je cca 850 miliona eura godišnje.
- ▲ Prosječni BDP u protekle 3 godine iznosi cca 3,1 milijardu eura po godini (u 2011. godini predviđa se rast između 1,5% i 3%); Prosječna inflacija u protekle 3 godine iznosi cca 3% po godini.

## Direktne linije

sa aerodroma: Podgorica, Tivat  
i Dubrovnik

### TIVAT

### PODGORICA

Beograd	Vienna
Niš	Ljubljana
Moscow	Ankona
ST. Petersburg	Bari
Kopenhagen	Rim
London	Napulj
Paris	Brindizi
Zurich	Budapest
Frankfurt	Istanbul

### DUBROVNIK

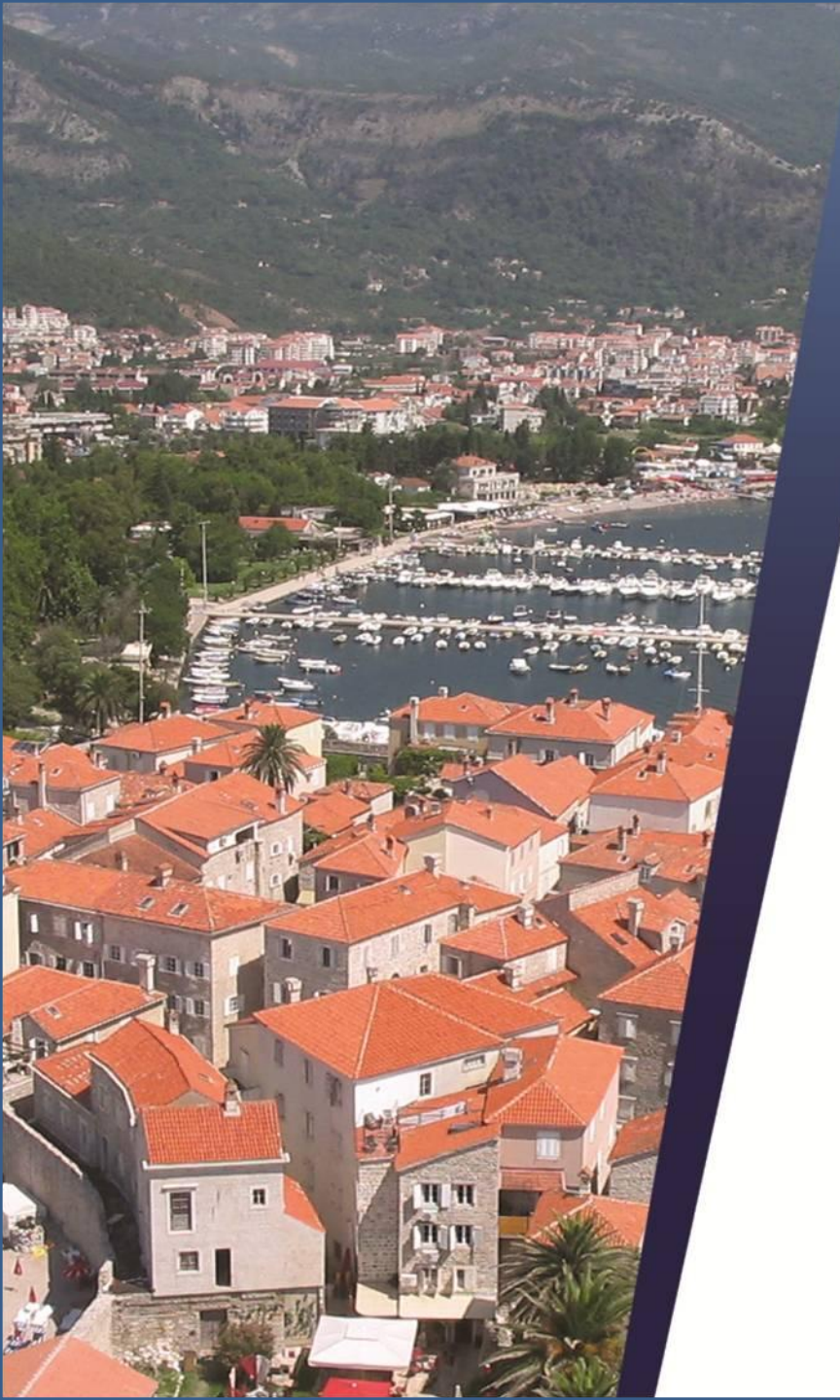
Berlin
Frankfurt
Rim
Minhen
Cirih
Atina
Barselona
London



### Legenda

- Highway
- Adriatic highway
- Road mark
- Airport
- Port
- Marina
- Ski center

# O Budvi



- ◈ Budva je Crnogorski primorski grad sa oko 15.000 stanovnika.
- ◈ Budva je jedno od najstarijih naselja na Jadranskoj obali sa tradicijom dugom preko 2.500 godina.
- ◈ Budvanska rivijera predstavlja mondensko ljetovalište i centar Crnogorskog turizma , koje je poznato po prirodnim pješčanim plažama, bogatom kulturno istorijskom nasleđu, kao i raznovrsnim sadržajima za zabavu i rekreaciju.
- ◈ Grad teatar Budva i brojne kulturne manifestacije i festivali daju veliki doprinos kulturnom životu grada.
- ◈ U proteklom periodu Budva bilježi konstantan rast broja turista i ostvarenih noćenja, sa najdužim trajanjem turističke sezone na Crnogorskom primorju.
- ◈ Veliki dio investicija u turizmu i nekretninama u Crnoj Gori usmjeren je na Budvansku rivijeru i bilježi konstantan rast uprkos negativnim efektima globalne krize.
- ◈ Jadranskom magistralom Budva je dobro povezana sa međunarodnim drumskim saobraćajem, udaljena od Tivatskog aerodroma 20 km, od aerodroma Podgorica 63 km, od aerodroma Dubrovnik 70 km.
- ◈ U neposrednoj blizini Starog grada nalazi se moderna gradska marina sa vezovima za manje brodove i jahte.
- ◈ Trenutno prisutni svjetski hotelski operateri na Budvanskoj rivijeri su: Aman Resort, Iberostar a u najavi je dolazak operatera: Hilton i Wyndham Hotels Group.

# Kratak prikaz tržišta

Nekretnine i turizam u Crnoj Gori

## REZIDENCIJALNE NEKRETNINE I APARTMANI

U pogledu ponude izražen je nedostatak atraktivnih nekretnina zbog čega je naglašeno povjerenje investitora za gradnju u ekskluzivnoj zoni Crnogorske obale.

Cijene u pomenutoj zoni kreću se od 3.500 do 5.000 €/m<sup>2</sup>

U pogledu tražnje 62% stranih kupaca nekretnina u Crnoj Gori kupuje za svoje potrebe; 24% kupuje za svoje potrebe i za rentiranje; oko 10% kupuje za investicione svrhe; 4% su oni koji nakon kupovine nastavljaju da žive u Crnoj Gori. Pored toga raste prisutnost Ruske zajednice koja stvara dodatnu tražnju za novim komercijalnim prostorom i društveno kulturnim sadržajima.

U Crnu Goru pretežno dolaze kupci iz Rusije, Velike Britanije i Irske. U proteklom periodu izražen je dolazak kupaca starijih generacija iz zemalja visokog standarda koji uz povoljnu klimu i niže troškove života borave u Crnoj Gori tokom čitave godine.

Tabela 1: Cijene nekretnina u ekskluzivnoj zoni pored mora

Projekat	Lokacija	Cijena (€/m <sup>2</sup> )
Savina naselje	Nerceg Novi	3.000 - 3.500
President	Igalo	1.900 - 2.200
Porto Montenegro	Tivat	4.000 - 5.000; penthouse 7.000
Island view Resort	Tivat	2.000
TQ Plaza	Budva	4.200 - 4.600; penthouse 7.000
Tre Canne	Budva	3.000 - 4.000
Apartmani	Pržno	3.500 - 5.000
Ave Maria Koljčević	Reževići	4.000
Apartmani	Petrovac	2.500 - 3.500
Stanovi/Apartmani	Bar	2.000 - 3.000

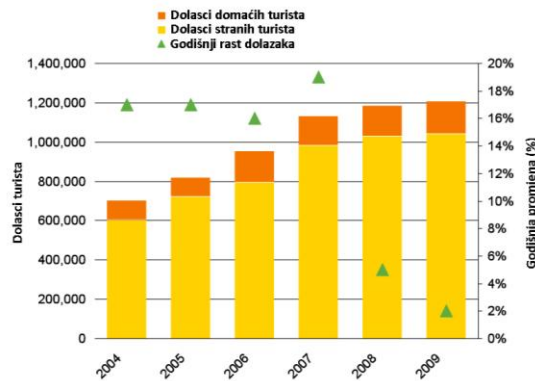
Izvor: Analiza stanja tržišta nekretnina u Crnoj Gori, Century 21 Capital Real Estate/Istraživanje Fin Invest

## TURIZAM I HOTELIJERSTVO

Tabela 2: Cijene smještaja u većim hotelima na Crnogorskom primorju.

Hotel	Lokacija	Kategorija	Kapaciteti (sobe i apartmani)	Cijena noćenja (po osobi, prosjek €/dan)
<i>Hunguest Hotels</i>	Herceg Novi	****	229	100,00
<i>Club Hotel Riviera</i>	Herceg Novi	****	180	140,00
<i>Aman Resort</i>	Budva	*****	58	900,00
<i>Splendid</i>	Bečići	*****	341	250,00
<i>Avala</i>	Budva	*****	227	200,00
<i>Queen of Montenegro</i>	Bečići	****	236	120,00
<i>Iberostar Bellevue</i>	Miločer	****	578	105,00
<i>Maestral</i>	Pržno	****	214	180,00
<i>Monte Casa</i>	Petrovac	****	63	140,00
<i>Hotel Princess</i>	Bar	****	138	90,00
<i>Ruža vjetrova</i>	Bar	****	21	150,00

Izvor: Booking.com/Istraživanje tržišta



Izvor: Monstat/Savills

U Crnoj Gori u proteklih 10 godina prisutan je značajan i konstantan rast broja posjeta i noćenja turista. Ovaj trend nastavljen je i u 2009, 2010 i 2011. godini uprkos efektima globalne krize.

Prisutnost turista iz regiona je oko 45%; turista iz članica EU oko 37%; Ruskih turista 14%;

Gosti u prosjeku ostvaruju 6 noćenja po posjeti što ide u prilog činjenici da je Crna Gora dobra destinacija za odmor.

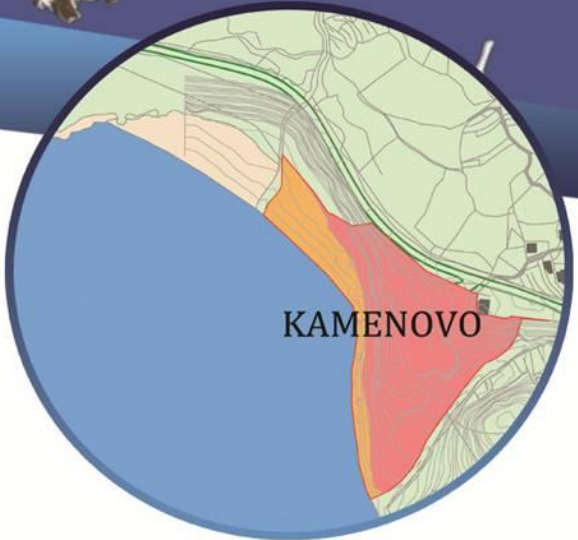
Povećano je interesovanje za investicije na obali u skladu sa namjerama države da smanji/ukine komunalije za razvoj hotelskog biznisa visoke kategorije.

Crna Gora je u 2011. godini rangirana od strane žurnala "Travel daily news" među 10 najpopularnijih destinacija za kongresni turizam.

Kroz dolazak Britanskog turist operatora "TUI UK & IRELAND" i uključivanje Crne Gore u njihovu mrežu očekuje se dolazak oko 35.000 novih turista što će značajno produžiti trajanje sezone.

Takođe u najavi je dolazak low cost kompanija za 2012. godinu.

U Crnoj Gori posluju sledeći svjetski hotel operateri: Aman Resorts, Iberostar, Hunguest Hotels, Hit Gorica, Korston Hotels; a u najavi je dolazak sledećih operatera: Kempinski, Hilton, Four Seasons, Banayan Tree.



# Lokacija

- ▶ Lokacija Kamenovo priprada Opštini Budva, i nalazi se u sklopu istoimene plaže između mjesta Rafailovići i Pržno, na samom početku rivijere Sveti Stefan.
- ▶ Direktno je povezana sa Jadranskom magistralom a promenadom sa Bečićima i Budvom.
- ▶ Lokacija se prostire na parceli ukupne površine od 33.200 m<sup>2</sup> sa pripadajućim dijelom plaže površine oko 6.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Na parceli je moguće izgraditi oko 26.000 m<sup>2</sup> hotelsko apartmanskih sadržaja visoke kategorije.
- ▶ Konfiguracija terena je takva da pruža veličanstven pogled ka moru, Budvi i poluostrvu Sveti Stefan.



# Kamenovo

- ▶ Plaža Kamenovo je jedna od najljepših plaža na Budvanskoj rivijeri.
- ▶ Duga je oko 330m, orijentisana prema jugoistoku sa pjeskovitom obalom i morskim dnom i pruža nevjerovatan pogled prilikom zalaska sunca.
- ▶ Nevalorizovani lokalitet sa sopstvenom plažom, sa stanovišta investicija u turističke kapacitete, predstavlja idealan prostor za razvoj visokog turizma. Pored toga lokacija je bogata raznovrsnim zelenilom.
- ▶ U blizini Kamenova nalaze se najatraktivniji sadržaji na Budvanskoj rivijeri u zoni poznatijoj kao Biser crnogorske obale. Poluostrvo Sveti Stefan sa kompleksom Miločer, trenutno pod zakupom svjetski poznatog operatera Aman Resorts, predstavlja jedinstven primjer očuvanog tradicionalnog ambijenta i arhitekture karakteristične za ovaj dio Mediterana.
- ▶ Trenutno se na lokaciji nalaze napušteni objekti turističkog naselja koje je predviđeno za rušenje.



# Projekat

Kamenovo

- ▲ Lokacija ima veoma dobar investicioni potencijal za razvoj turističkog naselja visoke kategorije sa pratećim plažnim sadržajima budući da se nalazi u najekskluzivnijem dijelu obale.
- ▲ U toku je proces izrade planskog dokumenta - Državne studije lokacije.
- ▲ Namjena sadržaja na urbanističkoj parceli je turističko naselje: luksuzni hotel (wellness & spa, a la carte restorani, shopping zona...), vile i apartmani, plažni bar i kupalište.
- ▲ Prema planskim dokumentima udio u osnovnom objektu – hotel, mora iznositi min 30%, a u vilama i apartmanima max 70%.
- ▲ Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte je minimum 50%, a za vile tj depadanse je maksimum 50 %, prema tome površina BRGP za osnovni objekat (hotel) min 13.282m<sup>2</sup> i za vile max 13.282m<sup>2</sup>.

Ostvareni urbanistički parametri prema DUP-u	Vrijednosti
<i>Površina urbanističke parcele</i>	33.209 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent izgrađenosti → BRGP</i>	0,8 → 26.564 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent zauzetosti → Površina pod objektima</i>	0,2 → 6.640 m <sup>2</sup>
<i>Maksimalna spratnost</i>	za vile P + 1
<i>Parking (ne ulaze u BRGP)</i>	nadzemne/podzemne etaže
<i>Slobodne površine (teren oko objekta)</i>	26.569m <sup>2</sup>

## Dodatne vrijednosti

- Sa približavanjem Crne Gore EU očekuje se rast cijena nekretnina posebno u zoni pored mora.
- Očekuje se ukidanje komunalija za hotele visoke kategorije u ekskluzivnoj zoni.
- Mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije.
- Mogućnost brendiranja turističkog naselja od strane svjetskih hotelskih operatera.
- Mogućnost zakupa čitave plaže od Države.
- Mogućnost korišćenja površine postojećih objekata prilikom snižavanja troškova komunalija za apartmane i vile.

# Reference



# Ekonomski pokazatelji

- Na osnovu istraživanja tržišta i projekcije budućih trendova izvršena je analiza urbanističkih parametara na lokaciji Kamenovo i na osnovu njih dobijeni su sledeći parametri:

## ANALIZA POVRATA ( uključujući vrijednost projekta nakon određenog ciklusa)

	€
Budžet Projekta	103.346.256
Plasman sopstvenog kapitala	€ 41.338.502
	€
Profit (sumirani cash flow uključujući sopstvena sredstva)	127.382.874
IRR	23%
Broj uvećanja u odnosu na sopstveni uloženi kapital	3,1
NPV (prema diskontoj stopi od 15%)	€ 17.027.688
Period otplate (za 0 godinu uzima se 2011 godina)	7,5





## Atlas Investments

Ul. Stanka Dragojevića 4; 81000 Podgorica  
T: +382 20 409 809; F: +382 20 409 808  
[www.atlas-g.com](http://www.atlas-g.com)

