



# Meljine

Zdravstveno 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

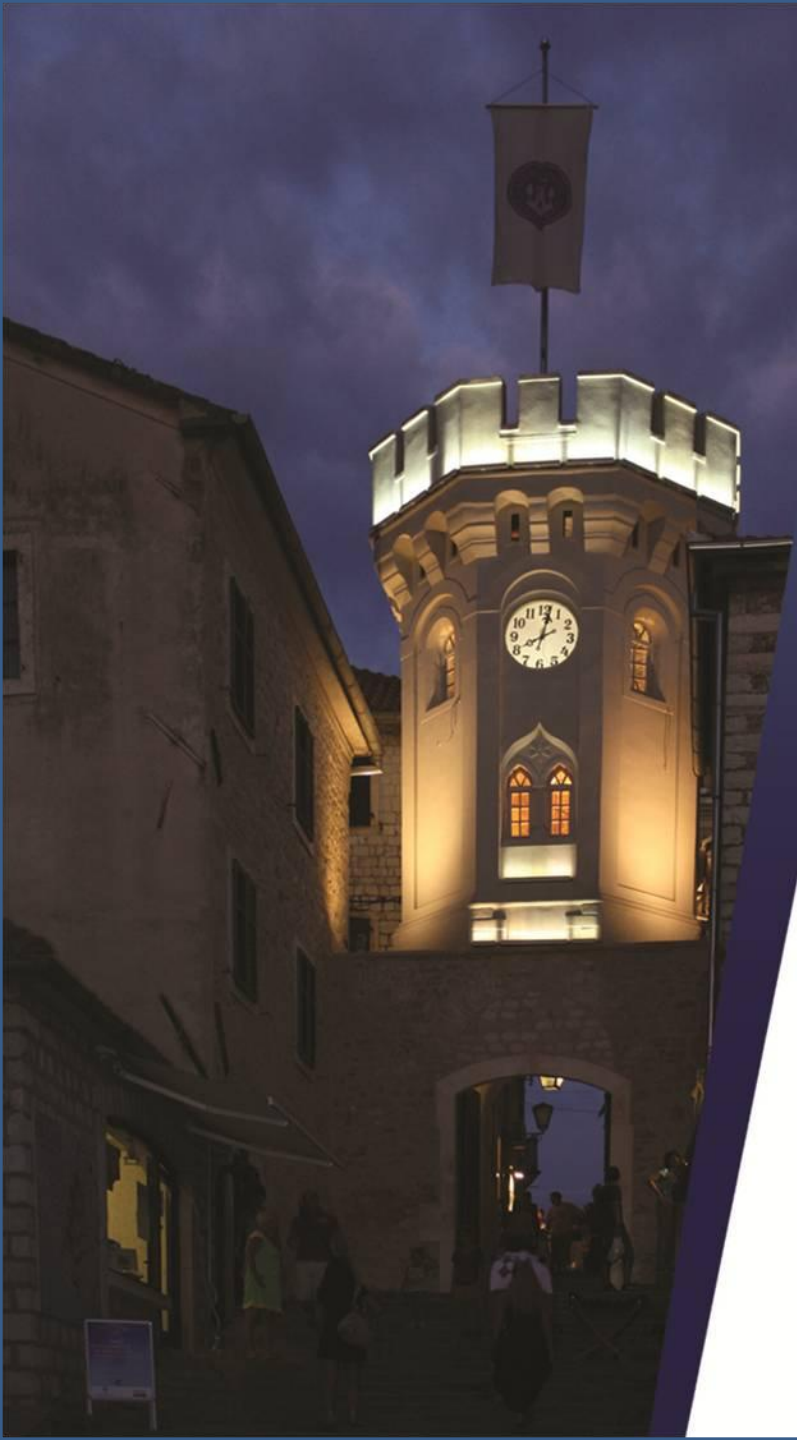
### DUBROVNIK

Berlin
Frankfurt
Rim
Minhen
Cirih
Atina
Barselona
London



### Legenda

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



# O Herceg Novom

- ▶ Herceg Novi je crnogorski primorski grad sa oko 33.000 stanovnika
- ▶ Smješten je na samom ulazu u Bokotorski zaliv koji predstavlja jedan od 10 najljepših zaliva na svijetu.
- ▶ Herceg Novi ima dugu tradiciju i veoma bogate kulturno istorijske sadržaje, arheološka nalazišta, brojne crkve i manastire kao i zaostavštinu raznih naroda i civilizacija koji su vladali ovim prostorima.
- ▶ Herceg Novi je grad festivala (filmski festival, festival Mimoze, muzički festival) i 'živi' tokom cijele godine.
- ▶ Herceg Novi gaji dugu tradiciju zdravstvenog turizma
- ▶ Herceg Novi je veoma dobro saobraćajno povezan budući da se nalazi u neposrednoj blizini granice sa Hrvatskom i Bosnom i Hercegovinom.
- ▶ Udaljenost od Tivatskog aerodroma 20 km, od aerodroma Dubrovnik 28 km a od aerodroma Podgorica 103 km.
- ▶ U okviru rivijere nalazi se gradska marina i Luka Zelenika, a od Porto Montenegro udaljen je 26 km.
- ▶ Trenutno prisutni ino hotelski operateri na Hercegnovskoj rivijeri su: Hunguest hotels i Izraelski Club Hotel Riviera

# 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

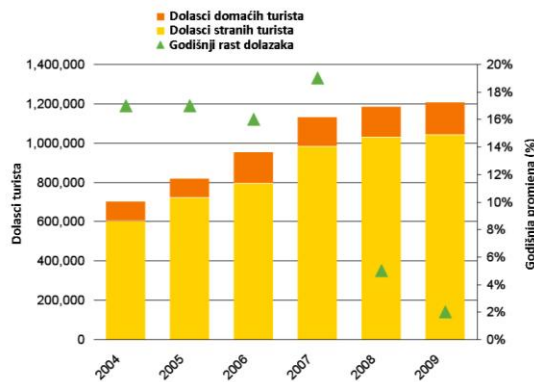
Projekat	Lokacija	Cijena (€/m <sup>2</sup> )
Savina naselje	Nerceg Novi	3.000 - 3.500
President	Igalo	1.900 - 2.200
Porto Montenegro	Tivat	4.000 - 5.000; penthouse 7.000
Island view Resort	Tivat	2.000
TQ Plaza	Budva	4.200 - 4.600; penthouse 7.000
Tre Canne	Budva	3.000 - 4.000
Apartmani	Pržno	3.500 -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

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

## TURIZAM I HOTELIJERSTVO

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.

## ZDRAVSTVENI TURIZAM



Faktori koji podstiču rast popularnosti zdravstvenog turizma su:

- Visoki troškovi zdravstva u industrijalizovanim zemljama
- Dugo vrijeme čekanja na određene procedure
- Lakoća i pristupačnost putovanja u međunarodnim okvirima
- Napredak u tehnologiji i standardima njege u mnogim zemljama svijeta.

Mnoge destinacije u svijetu danas imaju koristi od rasta zdravstvenog turizma. Među njima su: Indija, Kostarika, Mađarska i Ujedinjeni Arapski Emirati, dok u Evropi zemlje kao što su Belgija, Poljska, i Slovačka ulaze na tržište i sve više se otvaraju za strane pacijente u smislu liječenja.

Procjenjuje se da širom svijeta putovanja iz zdravstvenih razloga godišnje rastu za 20%. Na primjer, dok danas oko pola miliona stranih pacijenata putuje u Indiju zbog zdravstvenih razloga, tokom 2002. godine bilo ih je samo 150,000.

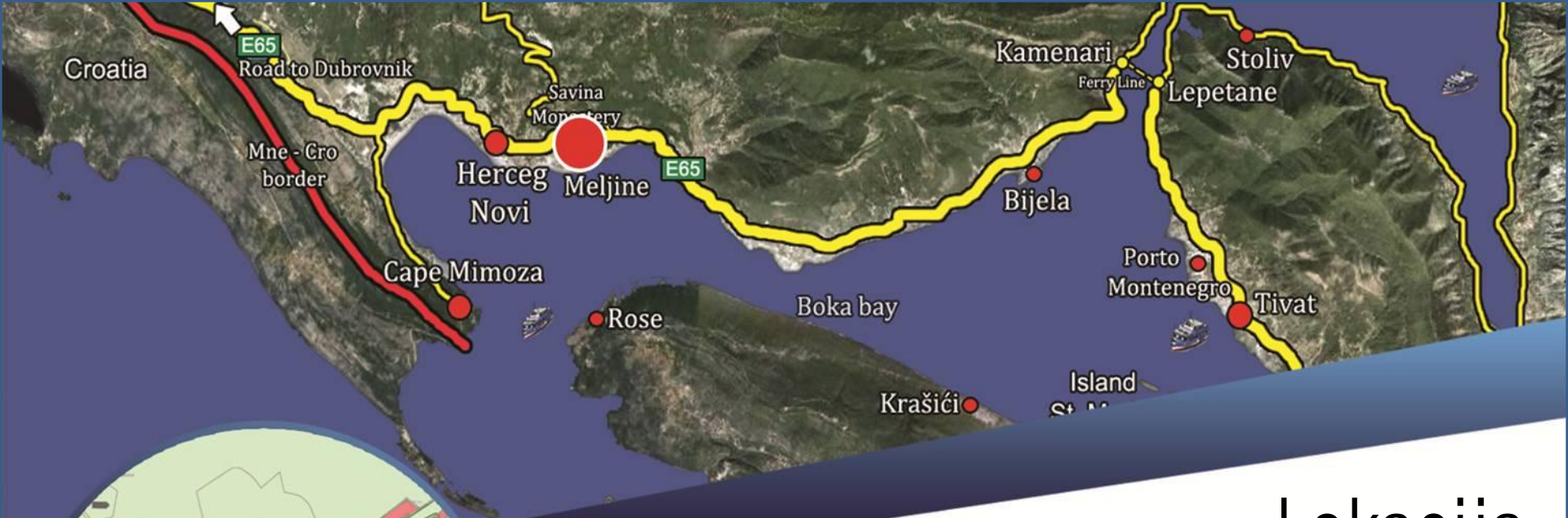
Podaci za 2007. godinu pokazuju da je više od 100.000 ljudi iz Velike Britanije te godine odlučilo da se operiše u inostranstvu, gdje su potrošili oko £375 miliona.

Broj zdravstvenih turista porastao je za preko 25% od 2006. godine, i preliminarni brojevi za 2008 godinu pokazuju kontinuirani rast.

	Ostvareno	Ostvareno	Ostvareno	Ostvareno	Prognoza	Prognoza	Prognoza
<i>IPS podaci</i>	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Zdravstvena putovanja Britanaca u inostranstvo</i>	25.000	59.000	77.000	100.000	126.000	150.300	174.600
<i>% rasta, godina na godinu</i>		136%	31%	30%	26%	19%	16%

Izvor: Istraživanje tržišta izvedeno od strane inostranog Konsultanta za medicinski turizam i upravljanje bolnicama





# Lokacija

- ▶ Meljine se nalaze u Herceg Novom, u elitnom naselju Savina, na samom šetalištu pored mora.
- ▶ Lokacija je direktno povezana sa Jadranskom magistralom kao i sa međunarodnim putem koji povezuje Crnu Goru i BIH.
- ▶ Zdravstveni kompleks ima izlaz na more u dužini od cca 500m. Šetalištem „Pet Danica“, lokacija je povezana sa lgalom.
- ▶ Kompleks Meljine se naslanja na južne padine gradske park-šume Savinska dubrava (čempresi, borovi, kesteni, grabovi, hrastovi).
- ▶ U neposrednoj blizini lokacije nalaze se kulturno istorijski spomenici: Manastir Savina – III crkve sa bogatom riznicom, jedna iz XI vijeka, crkva Sv. Ana, Lazaret (XVIII v.) – imponantna građevina koja je predstavljala glavnu zdravstvenu i sanitetsku ustanovu za Boku Kotorsku.

# Meljine

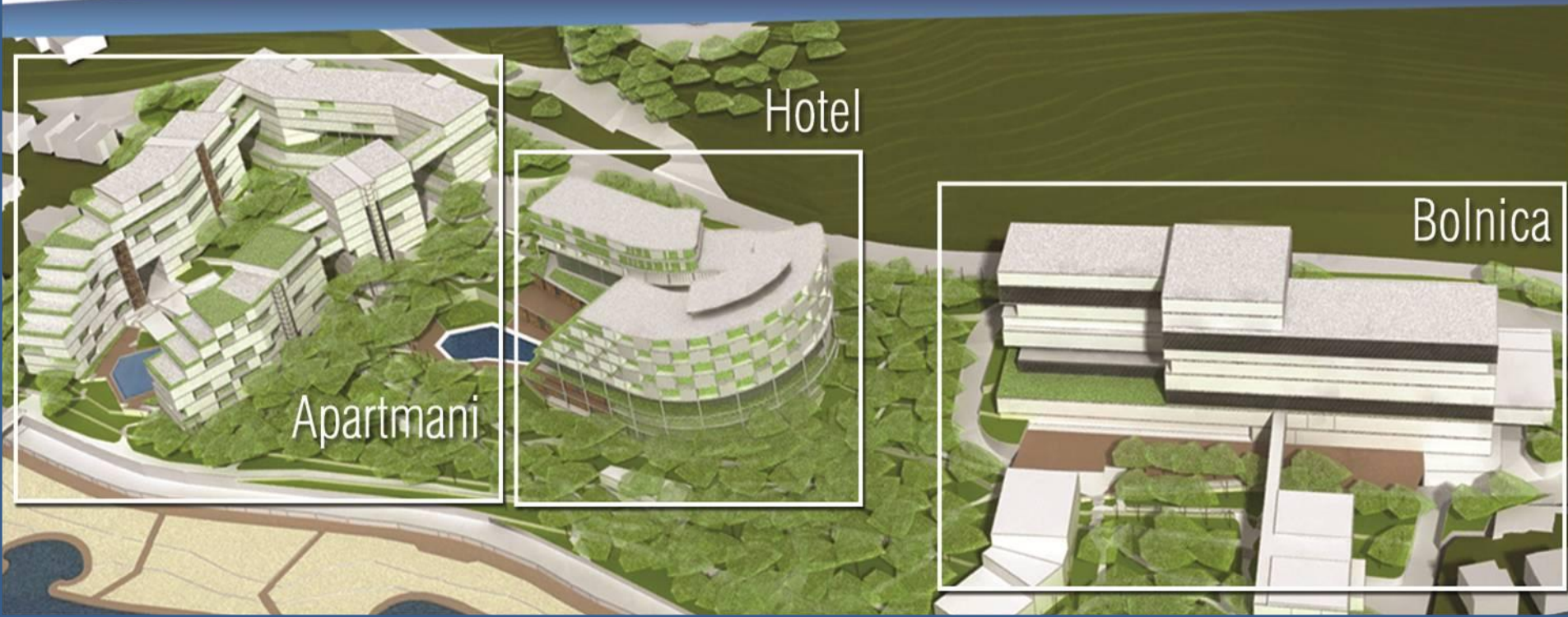
- Ukupna površina koju zauzima lokacija iznosi oko 50.000 m<sup>2</sup>.
- Trenutno na lokaciji posluje prva Privatna zdravstvena ustanova – Opšta Bolnica Meljine, članica Atlas Grupe sa tradicijom dugom još iz perioda Austrougarske, preko 100 godina.
- U službi zdravstvenog turizma na lokaciji je izgrađena i vila koja je pripadala Josipu Brozu Titu, Predsjedniku SFRJ.
- Površina postojećih objekata, koji su u funkciji bolnice iznosi oko 23.800 m<sup>2</sup>.
- Na lokaciji se nalazi Botanička bašta stara preko 100 godina i zauzima površinu od oko 30.000 m<sup>2</sup>



# Meljine

- Plan razvoja projekta predviđa grupisanje postojećih zdravstvenih kapaciteta na dijelu parcele UP1 u cilju oslobađanja prostora na preostaloj površini lokacije za izgradnju drugih sadržaja.
- Krajem decembra 2009. godine usvojen je Urbanistički projekat "Zdravstveno turistički kompleks Meljine"
- Planirani Zdravstveno turistički kompleks na lokaciji sastoji se od četiri urbanističke parcele ukupne površine 49.345 m<sup>2</sup>:
  - UP 1 i UP4 (bolnica) – 17.325 m<sup>2</sup>
  - UP2 (Hotel) – 14.740 m<sup>2</sup>
  - UP3 (Apartmani) – 17.280 m<sup>2</sup>

- Pored planiranih sadržaja projekat predviđa i izgradnju pješčane plaže sa barovima i restoranima, pristanima za manje brodove. Takva plaža predstavljaoe svojevrsnu atrakciju u ovom dijelu Crnogorske obale.
- Prilikom realizacije projekta vodiće se računa o principima održivosti i korišćenju obnovljivih izvora energije kao izraženog resursa koji lokacija posjeduje (insolacija i energija mora).



# Projekat

Meljine / Bolnica

- ▶ Sa rastom Crnogorskog turizma i dolaskom sve većeg broja turista u Crnu Goru javlja se značajna potreba za obezbjeđivanjem odgovarajuće medicinske zaštite.
- ▶ Povoljna klima i prirodne ljepote stvaraju idealne uslove za liječenje i rehabilitaciju pacijenata.
- ▶ Na UP1 predviđena je izgradnja savremene bolnice sa stručnim i kvalifikovanim osobljem iz zemlje i inostranstva. Površina planiranog objekta iznosi 24.645 m<sup>2</sup>.
- ▶ Kapacitet planirane bolnice je 208 kreveta i 4 operacione sale sa mogućnošću širenja na 254 kreveta i 6 operacionih sala. U rehabilitacionom dijelu kapacitet je 96 rehabilitacionih i medicinskih kreveta. Pored centralnog bolničkog objekta predviđaju se i dva depadansa barokomora i rehabilitacioni centar.

## Ostvareni urbanistički parametri prema urbanističkom projektu

### Vrijednosti

<i>Površina urbanističke parcele UP1 i UP4</i>	16.220 m <sup>2</sup> i 1.105 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent izgrađenosti → BRGP</i>	1,48 → 23.862 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent zauzetosti → Površina pod objektima</i>	0,31 → 3.777.77 m <sup>2</sup>
<i>Maksimalna spratnost</i>	do Po+Su+P+7
<i>Parking (ne ulaze u BRGP)</i>	na UP4 nadzemno i podzemne etaže
<i>Slobodne površine (teren oko objekta)</i>	11.305 m <sup>2</sup>

## Dodatne vrijednosti

- Kvalifikovano i stručno osoblje preuzeto kupovinom postojeće bolnice.
- Ugovor sa Zdravstvenim fondom Crne Gore za obezbjeđivanje domaćih pacijenata.
- Jedinstvena koncepcija 'Zdravstveno turističkog kompleksa' u cijelom regionu.

# Projekat

## Meljine / Apartmani

- ▶ Apartmani imaju veliki investicioni potencijal jer se nalaze u prvom redu do mora. U ovoj zoni postoji velika potražnja za luksuznim apartmanskim sadržajima.
- ▶ Postoji mogućnost brendiranja apartmana od strane hotel operatera. Apartmani su predviđeni za prodaju na tržištu uz mogućnost rentiranja po dogovoru sa budućim vlasnicima.
- ▶ Ukupna planirana površina objekta apartmanskog tipa iznosi 39.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Konceptija objekta je takva da omogućava direktan pogled ka moru.
- ▶ Raspored objekata unutar kompleksa je planiran tako da maksimalno valorizuje postojeću botaničku baštu i vješto je uklopljen u ambijent.

Ostvareni urbanistički parametri prema urbanističkom projektu	Vrijednosti
<i>Površina urbanističke parcele UP3</i>	17.280 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent izgrađenosti → BRGP</i>	1,80 → 31.103 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent zauzetosti → Površina pod objektima</i>	0,30 → 5.133 m <sup>2</sup>
<i>Maksimalna spratnost</i>	3Po+Su+P+6
<i>Parking (ne ulaze u BRGP)</i>	podzemne etaže
<i>Slobodne površine (teren oko objekta)</i>	12.147 m <sup>2</sup>

### Dodatne vrijednosti

- Apartmani kao dio jedinstvenog Zdravstveno turističkog kompleksa u regionu.
- Mogućnost korišćenja usluga i servisa hotel operatera.
- Neposredna blizina plaže i šetališta. Mogućnost zakupa plaže na duži period od strane Države.
- Sa približavanjem Crne Gore EU očekuje se rast cijena nekretnina posebno u zoni pored mora.



# Projekat

Meljine / Hotel

- Postoji velika tražnja za luksuznim hotelskim kapacitetima na Hercegovskoj rivijeri kao i u čitavom Bokotorskom zalivu.
- Planirani Hotel ima direktan izlaz na more i promenadu kao i obezbijeden pogled ka moru iz svih soba.
- Projektom je predviđen hotel visoke klase sa 5\* ukupne površine 24.250m<sup>2</sup> sa sledećim sadržajima: program za relaksaciju posjetilaca, wellness i spa centar, restorane i svi ostali neophodni sadržaji koji gostima nude vrhunski komfor.
- Uklapanje objekata u okruženje biće postignuto ozelenjavanjem fasada i korišćenjem prirodnih materijala.

## Ostvareni urbanistički parametri prema urbanističkom projektu

## Vrijednosti

<i>Površina urbanističke parcele UP2</i>	14.740 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent izgrađenosti → BRGP</i>	1,09 → 15.983 m <sup>2</sup>
<i>Koeficijent zauzetosti → Površina pod objektima</i>	0,22 → 3.163 m <sup>2</sup>
<i>Maksimalna spratnost</i>	Po+Su+P+6, P+1
<i>Parking (ne ulaze u BRGP)</i>	podzemne etaže
<i>Slobodne površine (teren oko objekta)</i>	11.577 m <sup>2</sup>

## Dodatne vrijednosti

- Očekuje se mogućnost ukidanja komunalija za hotele visoke kategorije u ekskluzivnoj zoni.
- Mogućnost zakupa plaže ispred lokacije za potrebe hotela.
- Hotel kao dio jedinstvenog Zdravstveno turističkog kompleksa u regionu.
- Trenutno ne postoji nijedan veći hotel sa 5\* u Bokotorskom zalivu.

# Ekonomski pokazatelji

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

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

Budžet Projekta	€ 165.750.577
Plasman sopstvenog kapitala	€ 77.920.231
Profit (sumirani cash flow uključujući sopstvena sredstva)	€ 264.375.994
IRR	20%
Broj uvećanja u odnosu na sopstveni uloženi kapital	3,4
NPV (prema diskontoj stopi od 15%)	€ 26.197.498
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)

