



Mogren Hill

Rezidencijalni kompleks sa sportskim sadržajima

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 km²; 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



0 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 €/m²

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 ²)
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

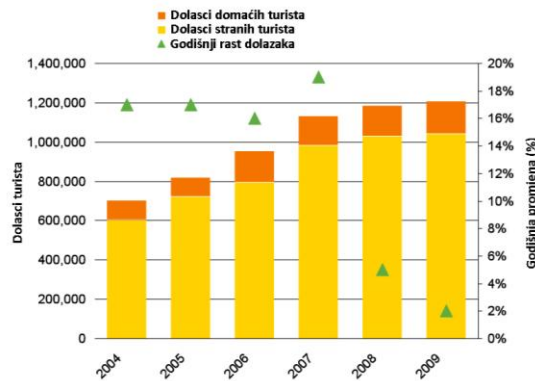
Izvor: Analiza stanja tržišta nekretnina u Crnoj Gori, Century 21 Capital Real Estate/Istraživanje Fin Invest

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.

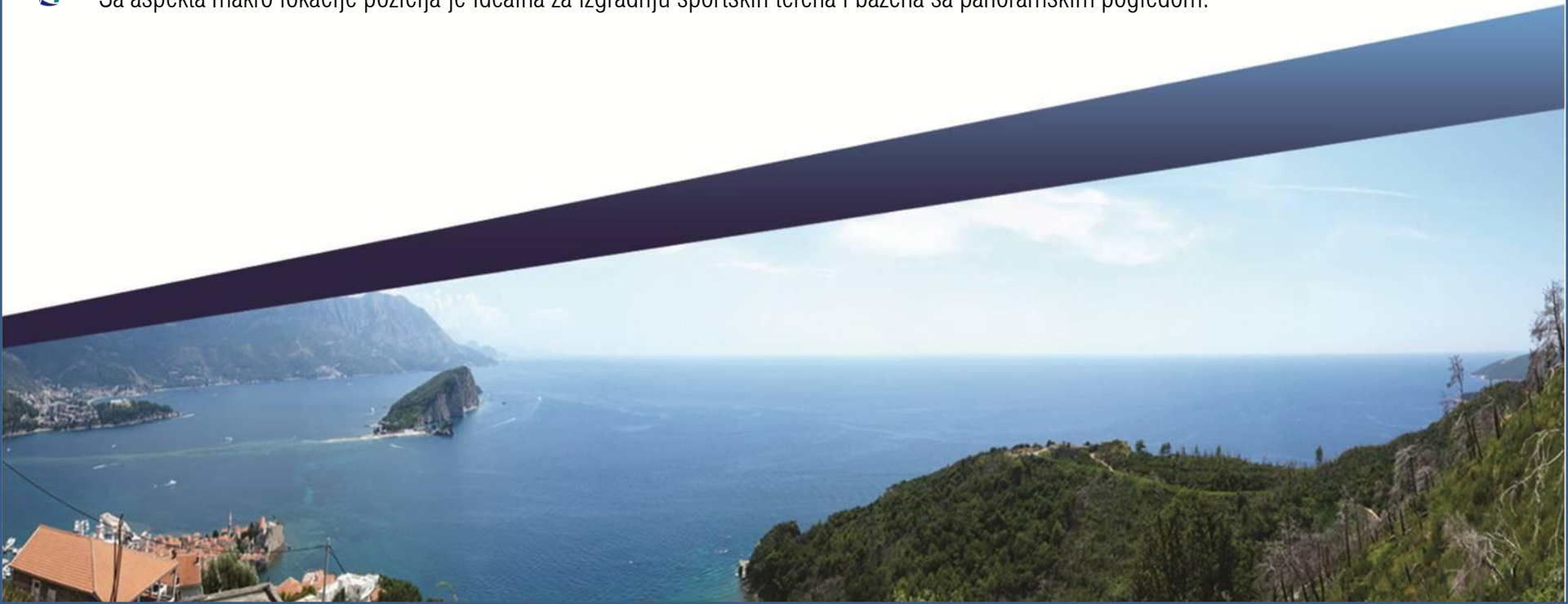


Lokacija

- 📍 Lokacija se nalazi u Budvi na padinama brda Spas, u zaleđu plaže Mogren.
- 📍 Južna granica parcele izlazi na Jadranski magistralu i na dobar način povezuje lokaciju sa Budvanskom rivijerom i ostalim međunarodnim putevima.
- 📍 Postoji mogućnost indirektnog pristupa plaži Mogren planiranom pješačkom komunikacijom (cca 180m) preko zemljišta koje pripada Atlas Grupi. (označeno na karti)
- 📍 Lokacija se prostire na površini od 26.415m².
- 📍 Na površini lokacije od oko 14.500m² planirana je izgradnja oko 21.000m² stambenog prostora a na ostatku lokacije površine oko 11.800m² planirani su tereni za sport i rekreaciju sa pratećim sadržajima.

Mogren Hill

- ▢ Teren je sa izraženim padom, i obezbjeđuje lokaciji spektakularan pogled prema moru i Budvi sa okolinom a sama pozicija predstavlja svojevrsnu vazдушnu banju nastalu miješanjem planinske i morske klime.
- ▢ Lokacija gravitira prema užem gradskom jezgru i predstavlja mogući prostor za širenje grada Budve.
- ▢ Za projekat je usvojena planska dokumentacija – Lokalna studija lokacije ‘Komoševina 1’ Budva.
- ▢ Lokacija obezbjeđuje mogućnost fazne izgradnje kroz spajanje urbanističkih parcela u zavisnosti od potreba investitora i time omogućava smanjenje investicionog rizika.
- ▢ Sa aspekta makro lokacije pozicija je idealna za izgradnju sportskih terena i bazena sa panoramskim pogledom.



Projekat

Mogren Hill

Stanovanje

- Sa aspekta širenja gradske zone Budve lokacija ima izvanredan investicioni potencijal.
- Omogućena je izgradnja stambenih jedinica u skladu sa tržišnim trendovima tako što je obezbijeđena fleksibilnost u pogledu spajanja urbanističkih parcela.

Sport i rekreacija

- U okviru površina za sport i rekreaciju mogu se planirati sledeći objekti: bazeni i plivališta, sportski tereni, ugostiteljski objekti, manji objekti za smještaj pojedinaca i sportista, sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi i garaže, objekti i mreže infrastrukture.
- Površine za sport mogu biti 70% parcele a na preostalih 30% moguće je izgraditi objekte.

Ostvareni urbanistički parametri prema DUP-u	Vrijednosti (Stanovanje)	Vrijednosti (Sport i rekreacija)
Površina urbanističkih parcela	14.564 m ²	11.851 m ²
Koeficijent izgrađenosti → BRGP	1,50 → 21.118 m ²	0,6 → 7.112 m ²
Koeficijent zauzetosti → Površina pod objektima	0,40 → 5.704 m ²	0,40 → 3.556 m ²
Maksimalna spratnost	P+2+Pk	P+1
Parking (ne ulaze u BRGP)	podzemne etaže	nadzemne/podzemne etaže

Dodatne vrijednosti

- Sa približavanjem Crne Gore EU očekuje se rast cijena nekretnina posebno u zoni pored mora.
- Klima i pozicija lokacije je povoljna za razvoj sportskog turizma i organizaciju priprema sportskih ekipa tokom čitave godine



Reference



Reference



Ekonomski pokazatelji

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

ANALIZA POVRATA (ukupno sa preostalom vrijednošću projekta)

Budžet Projekta	€ 58.044.227
Ulog sopstvenih sredstava	€ 11.608.846
Profit (Sumirani cash flow uključujući i sopstvena sredstva)	€ 39.837.994
IRR	28%
Broj uvećanja u odnosu na sopstveni uloženi kapital	3,43
NPV (prema diskontnoj stopi od 15 %)	€ 6.992.219
Period otplate (za 0 godinu uzima se 2011 god.)	4,5





Atlas Investments

Ul. Stanka Dragojevića 4; 81000 Podgorica
T: +382 20 409 809; F: +382 20 409 808
www.atlas-g.com

