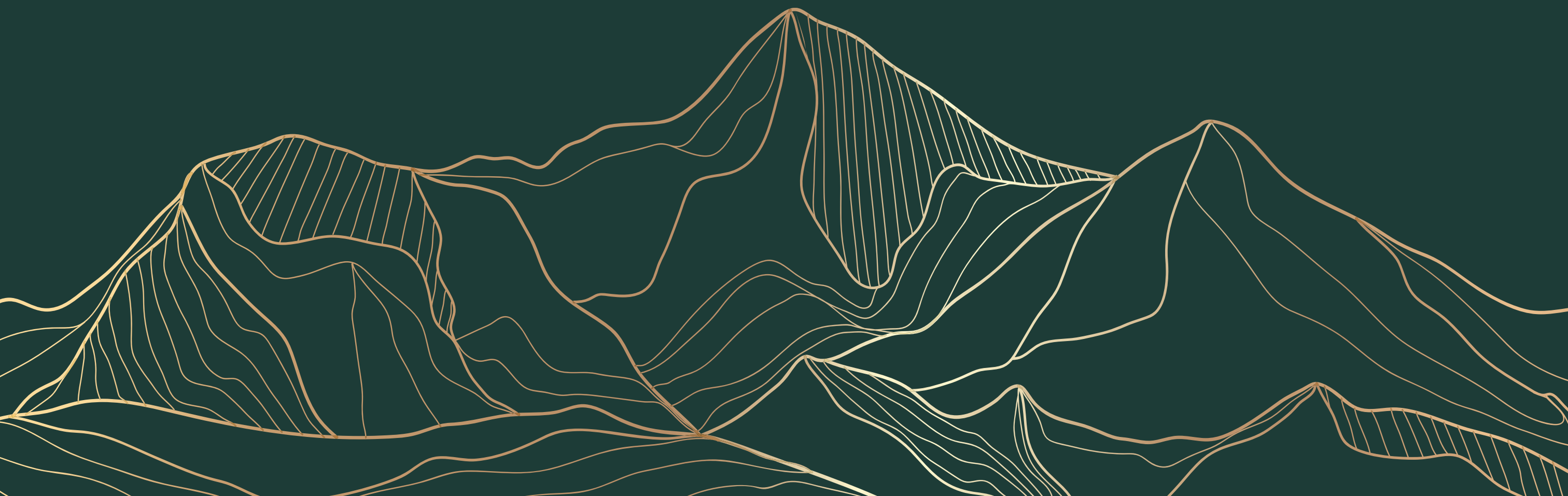




GREEN RESIDENCE

APARTMENTS KOPAONIK



NAŠ LUKSUZ KAO
ISKUSTVO UDOBNOŠĆI,
EKSKLUZIVE I
PREFINJENOG UKUSA.
KOMBINUJEMO
VRHUNSKI DIZAJN,
POGODNOŠĆI I
IZUZETNU USLUGU,
STVARAJUĆI ŽIVOTNI
STIL U KOME SE
OSEĆATE PRIJATNO.



GREEN RESIDENCE
APARTMENTS KOPAONIK



A KLASA MATERIJALA

234 APARTMANA

270 PARKING MESTA

5 LOKALA





Luxury

EXPERIENCE



Kopaonik

DESTINACIJA ZA ISTANČAN STIL ŽIVOTA

Green Residence je smešten u samom srcu Kopaonika, najlepše i najpoznatije planinske destinacije u Srbiji. Kom-pleks pruža brz pristup brojnim drugim sadržajima. Po-zicioniran u samom centru dešavanja Green Residence predstavlja idealno odmaralište, kao i savršen izbor za investiciju. Kopaonik je sinonim za vrhunski turizam, a Green Residence pruža nezaboravan spoj prirodnog okruženja i luksuza tokom svih sezona.



Planinski luksuz na dohvat ruke

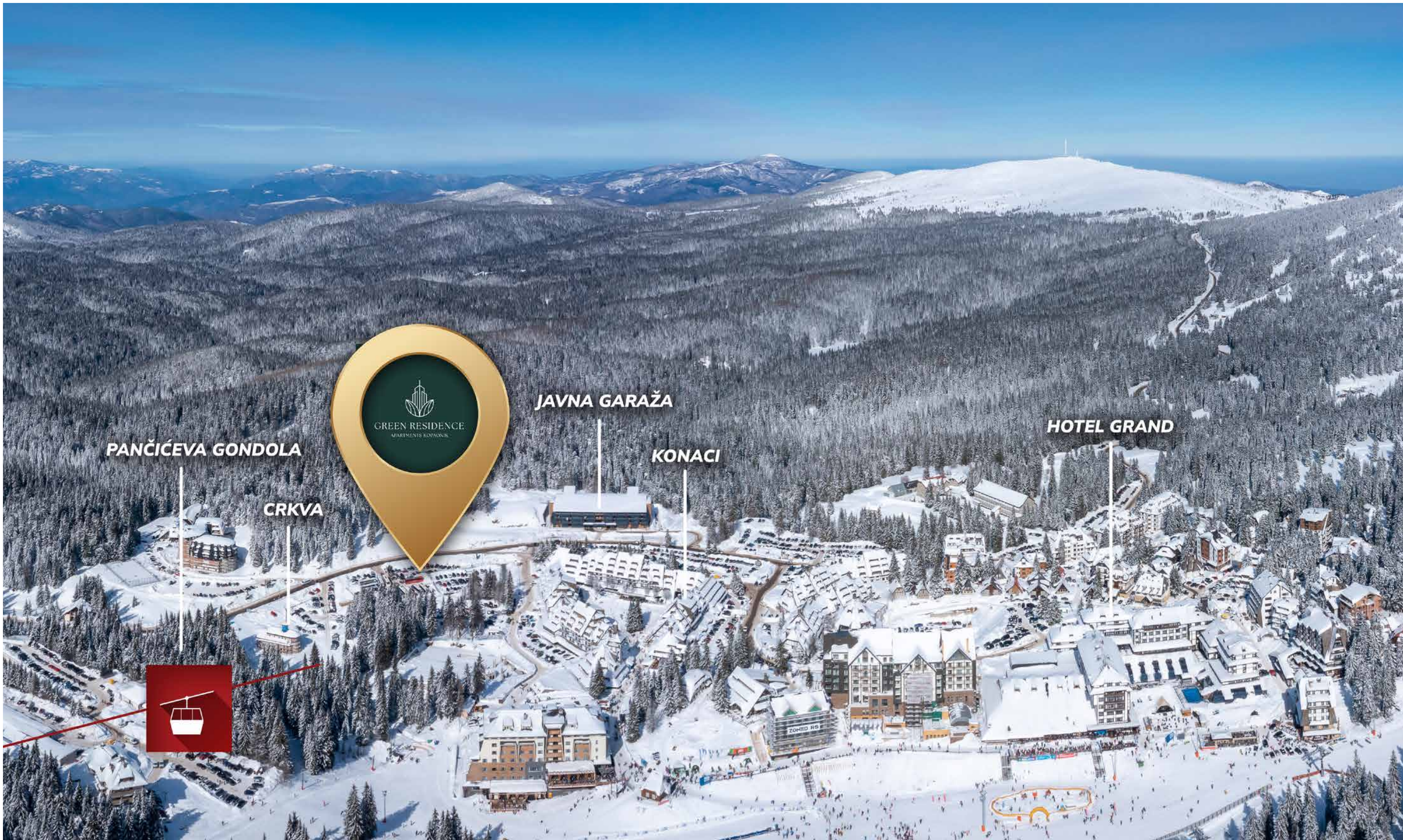
Green Residence na Kopaoniku je lako dostupan iz svih većih gradova Srbije, ali i iz regiona, zahvaljujući blizini aerodroma i kvalitetnoj putnoj infrastrukturi:

BEOGRAD	c. 280 km	~ 3.5h vožnje
NOVI SAD	c. 340 km	~ 4.5h vožnje
NIŠ	c. 130 km	~ 2.5h vožnje
KRAGUJEVAC	c. 150 km	~ 3h vožnje

Međunarodno (najkraći put), sa mogućnošću kombinovanja avio saobraćaja sa transferom do lokacije:

SKOPLJE	c. 300 km	~ 4h vožnje	let i transfer ~ 4.5-5h
SOFIJA	c. 290 km	~ 4.5h vožnje	let i transfer ~ 4.5-5h
TEMIŠVAR	c. 400 km	~ 6h vožnje	
ZAGREB	c. 640 km	~ 7h vožnje	let i transfer ~ 4.5-5h
LJUBLJANA	c. 780 km	~ 8.5h vožnje	let i transfer ~ 4.5-5h
BUKUREŠT	c. 620 km	~ 8h vožnje	let i transfer ~ 4.5-5h
BEČ / RIM / ISTANBUL			let i transfer ~ 4.5-5h





Mikrolokacija

**GREEN RESIDENCE SE
NALAZI NA JEDNOJ OD
NAJATRAKTIVNIJIH
POZICIJA NA KOPAONIKU**

Udaljen svega nekoliko minuta hoda od kompleksa Konaci, u samom srcu dešavanja okružen restoranima, žičarama i ostalim ključnim sadržajima ski centra.

Ova lokacija omogućava lak i brz pristup svemu što Kopaonik nudi, a planirana gondola u neposrednoj blizini dodatno će unaprediti povezanost sa skijalištima. Prirodno okruženje, uz jednostavan izlaz na glavni put, čini Green Residence savršenim spojem privatnosti, komfora i dostupnosti. Bilo da tražite mirno odmaralište ili sigurnu investiciju, ovaj kompleks pruža jedinstvenu vrednost tokom cele godine.





ADVENTURE

infinite



Arhitektura

KVALITET U SVAKOM DETALJU

Green Residence je simbol luksuza i vrhunskog kvaliteta, a svaki apartman u ovom kompleksu opremljen je najmodernijim materijalima i opremom najviše klase.

Spoljašnji izgled objekta obuhvata aluminijumske kompozitne panele u teksturi drveta, kao i kamen na prizemlju i suterenu, što stvara moderan i prirodan dizajn. Fasada je postavljena na metalnu potkonstrukciju sa termoizolacijom, što obezbeđuje odličnu zaštitu od spoljnog uticaja i efikasnost u pogledu energije. Termoizolaciji doprinose troslojna stakla i aluminijum/drvo stolarija koja garantuje energetske efikasnost i vrhunsku izolaciju.

Svi apartmani biće opremljeni A-klasom materijala, uključujući elegantan hrastov parket poznatog brenda, koji pruža prirodnu toplinu i dugotrajan izgled. Keramičke pločice od italijanskog granita, renomiranog proizvođača dodaju sofisticiranost i eleganciju svakom prostoru. Sanitarni uređaji i armatura su od najviše klase, sa Grohe opremom. Kombinacija pažljivo biranih materijala, kao što su drveni parket, italijanska keramika, pažljivo osmišljena rasveta kao i moderan nameštaj u zemljanim tonovima, stvara osećaj harmonije i budućem vlasniku pruža udoban prostor najvišeg kvaliteta.





Specifikacije enterijera i eksterijera

FASADA ALUMINIJUM DRVO

Fasada Green Residence objekta osmišljena je tako da savremeni dizajn spoji s prirodnim materijalima i izuzetnom izvedbom. Dominantni završni materijal, od 1. sprata do etaže potkrovlja 02, kao i na pojedinim delovima prizemlja, su aluminijumski kompozitni paneli u teksturi drveta. Ovaj vetreni fasadni sistem postavljen je na sistemsku metalnu potkonstrukciju sa svim pratećim termoizolacionim slojevima.

1. GIPSKARTONSKA PLOČA 1.25cm

2. GIPSKARTONSKA PLOČA 1.25cm

3. METALNA POTKONSTRUKCIJA CD/UD 27mm (+1cm) 4cm
4. POROBETONSKI BLOK 20cm

5. MINERALNA VUNA (POLUTVRDE PLOČE) 20cm

6. PAROPROPUSNA-VODONEPROPUSNA FOLIJA 0cm
7. VENTILIRAJUĆI SLOJ 6cm

8. EKSTRUDIRANI ALUMINIJUMSKI PROFIL (SKRIVENI SISTEM MONTAŽE) 1cm

FASADA KAMEN

Na etažama suterena i prizemlja fasada je obložena studeničkim kamenom – autentičnim materijalom bogate istorije koji se koristio i pri izgradnji manastira Studenica. Karakterišu ga: otpornost na vremenske uslove, prepoznatljiva siva boja sa primesama kvarca, mineralni sjaj pirita koji daje eleganciju i luksuzan izgled i folijacije koje dodatno obogaćuju vizuelni identitet.

1. GIPSKARTONSKA PLOČA 1.25cm

2. GIPSKARTONSKA PLOČA 1.25cm

3. METALNA POTKONSTRUKCIJA CD/UD 27mm (+1cm) 4cm
4. POROBETONSKI BLOK 20cm

5. MINERALNA VUNA (POLUTVRDE PLOČE) 10cm

6. PAROPROPUSNA-VODONEPROPUSNA FOLIJA 0cm
7. VENTILIRAJUĆI SLOJ 15cm

8. CEMENTNA PLOČA – ZA SPOLJAŠNJU UPOTREBU NA ALUMINIJUMSKOJ POTKONSTRUKCIJI 1.25cm
9. VISOKO FLEKSIBILNI LEPAK ZA FASADNI KAMEN KLASE C2TE S1 1cm

10. KAMENE PLOČE (NA LEPKU)

FASADA REBRASTI ALUMINIJUM

Fasada poslednje etaže (Potkrovlje 03) završena je u aluminijumskim kompozitnim panelima, takođe vetrenog sistema, čime je obezbeđen vizuelni kontinuitet i visoki tehnički standardi.

1. GIPSKARTONSKA PLOČA 1.25cm

2. GIPSKARTONSKA PLOČA 1.25cm

3. METALNA POTKONSTRUKCIJA CD/UD 27mm (+1cm) 4cm
4. POROBETONSKI BLOK 20cm

5. MINERALNA VUNA (POLUTVRDE PLOČE) 15cm

6. PAROPROPUSNA-VODONEPROPUSNA FOLIJA 0cm
7. VENTILIRAJUĆI SLOJ 3cm

8. REBRASTI EKSTRUDIRANI ALUMINIJUMSKI PROFIL - VERTIKALNI (SKRIVENI SISTEM MONTAŽE) 3cm

STOLARIJA

Fasadna stolarija izvedena je u kombinaciji aluminijuma i drveta – sistema sa termoprekidom i troslojnim staklom ispunjenim gasom za vrhunsku energetska efikasnost. Unutrašnja strana stolarije izrađena je od lameliranog drveta, čime se prostoru daje prirodna toplina i estetska dubina, dok je spoljašnja strana izrađena od aluminijuma, otporna na sve vremenske uslove. Karakteristike: Troslojno termoizolaciono i zvučno izolaciono staklo, sigurnosni okovi renomiranih proizvođača, precizno dihtovanje i visok nivo zaštite.

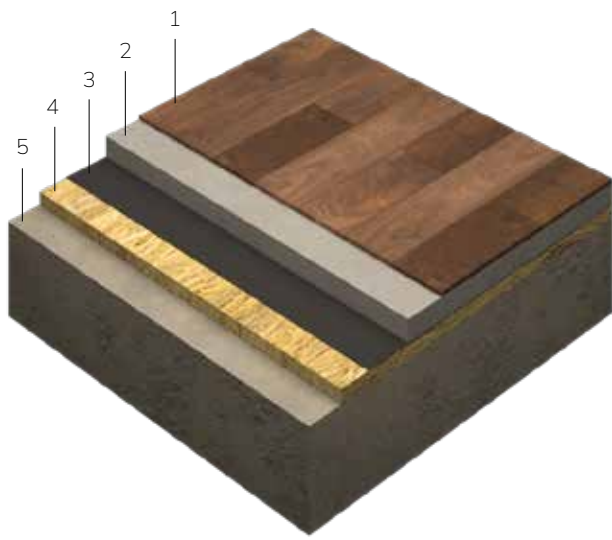
UNUTRAŠNJI ZIDOWI I OPREMA

Zidovi između apartmana izvedeni su kao suvomontažni zidovi debljine 16 cm, obostrano obloženi dijamant gipskartonskim pločama koje zadovoljavaju najviše standarde u pogledu: zvučne izolacije, otpornosti na udarce, otpornosti na požar. Unutrašnji pregradni zidovi unutar apartmana izvedeni su u istom sistemu, debljine 12.5 cm. Svi zidovi su ispunjeni mineralnom vunom i završno obrađeni disperzivnim bojama u svetlim, neutralnim tonovima ili drugom adekvatnom tehnikom.

EKSTERIJER – PARTERNO UREĐENJE

Spoljašnje uređenje kombinuje ozelenjene površine i popločanje prirodnim kamenom u različitim tonovima i obradama, čime se postiže sklad sa prirodnim ambijentom Kopaonika i naglašava luksuzni identitet kompleksa.

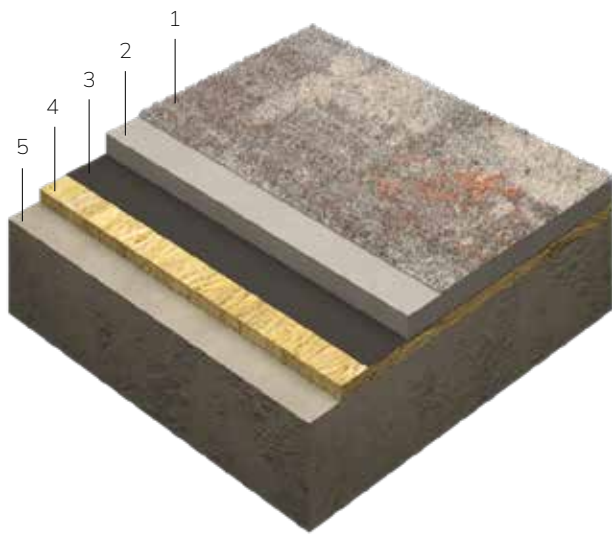




POD VIŠESLOJNI PARKET

U svim apartmanima postavljen je višeslojni gotovi parket od hrasta – savremeno i elegantno rešenje koje omogućava postavljanje i na podno grejanje. Odlikuje ga: visoka stabilnost i otpornost na rasušivanje, široke daske sa blago zakošenim ivicama, luksuzan vizuelni efekat i prirodan karakter. Uz parket dolaze i podne lajsne od medijapana u odgovarajućoj boji.

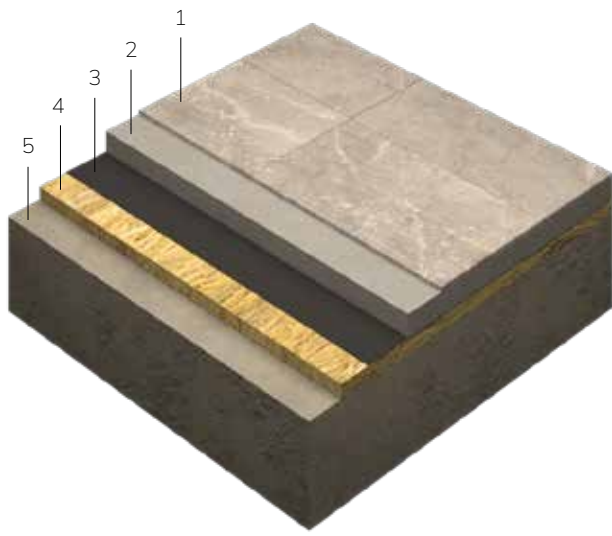
-
- 1.** VIŠESLOJNI PARKET NA LEPKU 2cm **2.** CEMENTNA KOŠULJICA (SA PP VLAKNIMA) 5cm **3.** PE FOLIJA 0cm
-
- 4.** MINERALNA VUNA – TVRDE PLOČE (ZA SISTEM PLIVAJUĆEG PODA) 3cm **5.** ARMIRANI BETON 22cm
-



POD ITISON

U smeštajnim jedinicama postavljeni su luksuzni itisoni sa motivima inspirisanim prirodom. Dizajn kombinuje apstraktne forme i suptilne teksture u pažljivo odabranim tonovima, čime se postiže osećaj smirenosti i sofisticiranosti u enterijeru.

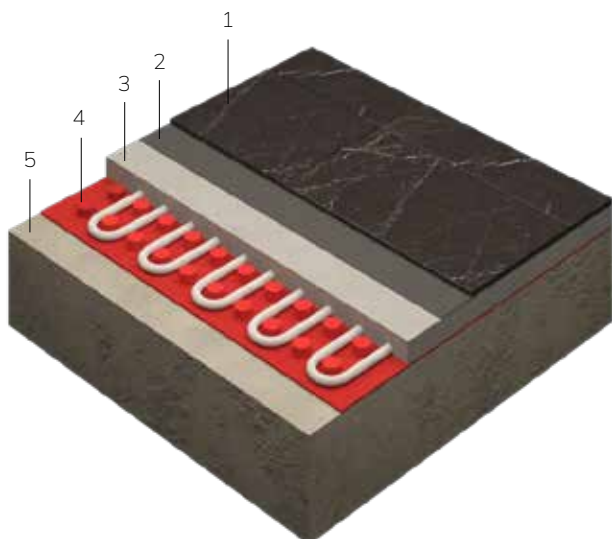
-
- 1.** TEKSTILNA PODNA OBLOGA 2cm **2.** CEMENTNA KOŠULJICA (SA PP VLAKNIMA) 5cm **3.** PE FOLIJA 0cm
-
- 4.** MINERALNA VUNA – TVRDE PLOČE (ZA SISTEM PLIVAJUĆEG PODA) 3cm **5.** ARMIRANI BETON 22cm
-



POD KERAMIKA

Mokri čvorovi i ulazni hodnici apartmana obloženi su keramikom prve klase. Podovi terasa završeni su protivkliznom granitnom keramikom, otpornom na vremenske uslove. Ograde terasa izvedene su kao parapeti obloženi aluminijumskim profilima i sigurnosnim staklom, čime se dodatno naglašava osećaj otvorenosti i sigurnosti.

-
- 1.** KERAMIKA NA LEPKU 2cm **2.** CEMENTNA KOŠULJICA (SA PP VLAKNIMA) 5cm **3.** PE FOLIJA 0cm
-
- 4.** MINERALNA VUNA – TVRDE PLOČE (ZA SISTEM PLIVAJUĆEG PODA) 3cm **5.** ARMIRANI BETON 22cm
-



POD KERAMIKA (PODNO GREJANJE)

Grejanje u apartmanima rešeno je putem električnih radijatora, dok su u kupatilima predviđeni sušači peškira sa električnim grejačima, kao i električno podno grejanje. Elektroinstalacije su projektovane i izvedene po savremenim tehničkim standardima.

-
- 1.** KERAMIKA NA LEPKU 2cm **2.** HIDROIZOLACIONI PREMAZ (POLIMER – CEMENTNI) 0cm **3.** CEMENTNA KOŠULJICA (SA PP VLAKNIMA) – PAD MIN 1% SA EL. GREJNIM KABLOVIMA D MIN = 5cm **4.** EPS – SA IMPREGNIRANOM FOLIJOM NA VRHU – PLOČE ZA
-
- PODNO GREJANJE ('TAKER') 3cm **5.** ARMIRANI BETON 22cm
-





Sadržaji koji privlače

VREDNOST KOJA TRAJE!

Green Residence ne nudi samo vrhunski opremljene apartmane, već i ekskluzivne sadržaje koji upotpunjuju svaki trenutak boravka. Uživajte u modernom SPA centru sa saunom, parnim kupatilom, relaks zonom i bazenom sa panoramskim pogledom, kreiranim za potpunu regeneraciju duha i tela. Za ljubitelje zimskih sportova, tu je i ski depo sa prostorom za skijašnicu, dok zatvorena garaža i restoran površine preko 500 m² doprinose udobnosti i potpunom doživljaju.





branded

LIFESTYLE



Ponuda koja spaja

EKSKLUZIVA, FUNKCIONALNOST I SIGURNA INVESTICIJA

Green Residence predstavlja pažljivo osmišljen kompleks koji objedinjuje luksuzan životni prostor, funkcionalne poslovne jedinice i sigurnost kroz garažni sistem - kreiran kako za uživanje, tako i za stabilan povraćaj investicije.

- **Apartmani različitih struktura** - od funkcionalnih studia do prostranih četvorosobnih jedinica i duplexa, ukupno 234 apartmana koji zadovoljavaju potrebe savremenog stanovanja i predstavljaju idealnu priliku za izdavanje tokom cele godine.
- **Poslovni prostori** - pet lokala kvadrature od ~90 m² do 500+200 m² (700 m²), idealnih za maloprodaju, ugostiteljstvo ili uslužne delatnosti, pozicioniranih u zoni visoke frekvencije unutar kompleksa.
- **Zatvorena garaža sa 270 parking mesta** - omogućava udobnost, bezbednost i direktan pristup apartmanima, što dodatno povećava vrednost i funkcionalnost svakog segmenta ponude.





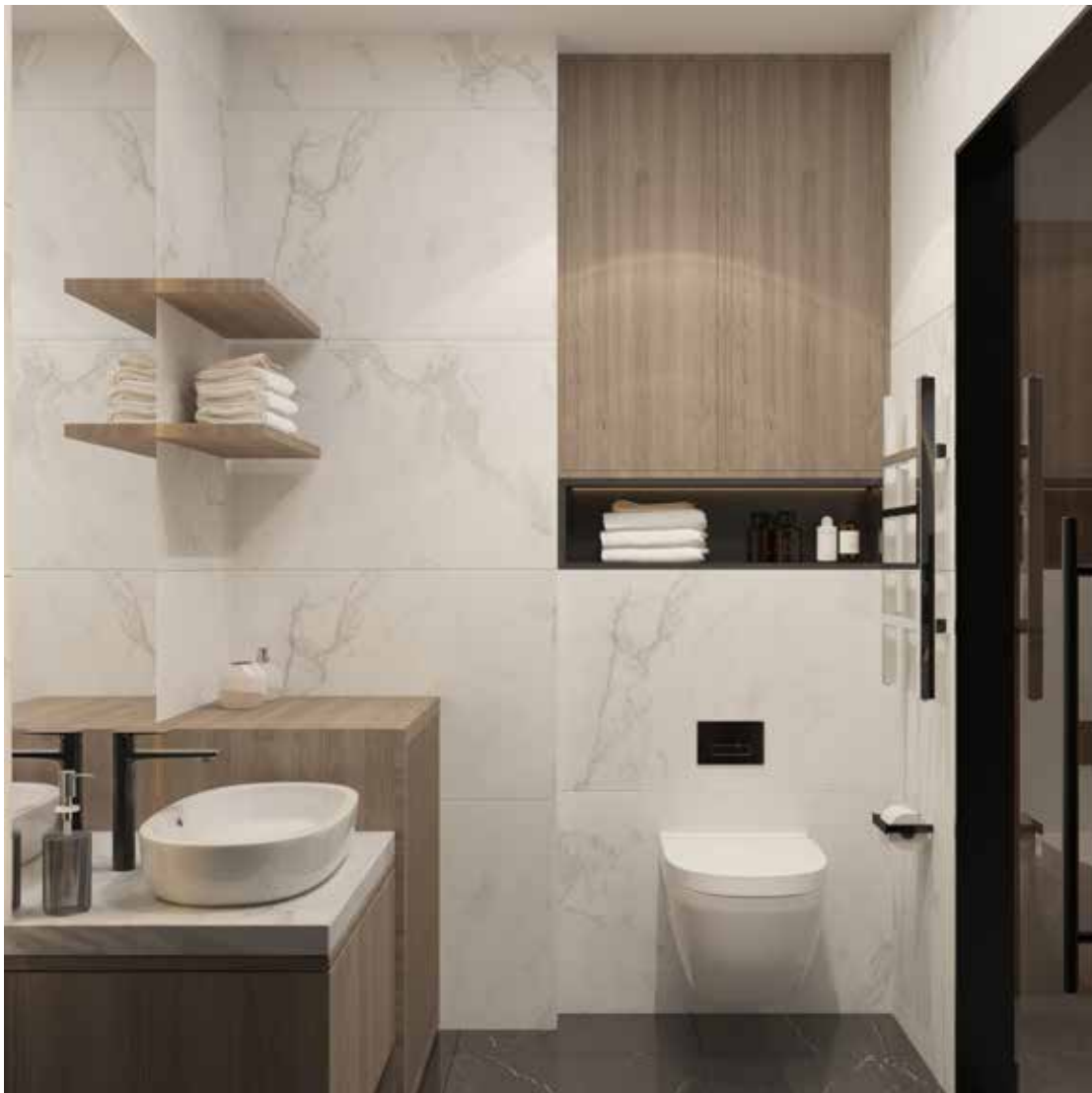
001 studio

SAVRŠEN SPOJ LUKSUZA I FUNKCIONALNOSTI

Studio apartman u Green Residence kompleksu opremljen je sa pažljivo odabranim elementima koji pružaju punu udobnost i funkcionalnost. U enterijeru se nalaze: francuski krevet 180cm ili 160cm, dvosed na razvlačenje, kuhinjski nameštaj, barski sto sa tapaciranim bar-skim stolicama, noćni ormarići, klub sto, jedan ili više ormana, uređeni deo za sedenje sa ogledalom, opremljeno kupatilo geberit opremom i element za umivaonik, element sa policama na zidu kupatila sa priključkom za veš mašinu, dekorativne grede kao i kompleti zavesa sa draperijama. Neki apartmani sadrže različite elemente opreme i nameštaja poput parketa, taburea, tapaciranih fotelja, kafe stočića, TV zida sa komodom ili elementa sa letvicama i konzolu za šminkanje.



OPREMA TEHNIKA	FRIŽIDER	ELEKTRIČNA PLOČA SA 2 RINGLE	UGRADNI ASPIRATOR	KUHINJSKA BATERIJA	SUDOPERA	MAŠINA ZA SUDOVE	TELEVIZOR
1	1	1	1	1	1	1	1





002 dvosobni apartmani

UDOBNOST I ELEGANCIJA ZA SVAKODNEVNI UŽITAK

Prostor dvosobnog apartmana, pažljivo je organizovan kako bi se omogućio udoban boravak, uz moderan enterijer i toplu atmosferu planinskog doma. U apartmanu se nalazi: udoban francuski krevet 180cm ili 160cm, dvosed na razvlačenje, jedna ili više kožnih fotelja, barski sto sa tapaciranim barskim stolicama, više prostranih ormara i praktičnih noćnih ormarića, parket, tepih i luksuzne zavese sa draperijama. Kuhinja i trpezarijski deo opremljeni su savremenim elementima, dnevni boravak sadrži sedeći deo sa ogledalom, TV zid sa komodom a kupatilo sadrži kompletan nameštaj sa priključkom za veš mašinu. Neki apartmani dodatno su oplemenjeni dekorativnim gredama, kvalitetnim itisonom, tabureom, komodom, pregradnim elementom sa letvicama, singl krevetom i konzolom za šminkanje.



OPREMA TEHNIKA	FRIŽIDER	ELEKTRIČNA PLOČA SA 2 RINGLE	UGRADNI ASPIRATOR	KUHINJSKA BATERIJA	SUDOPERA	MAŠINA ZA SUDOVE	TELEVIZOR
1	1	1	1	1	1	1	1/2





003 trosobni apartmani

PROSTOR ZA PORODICU I UŽIVANJE

Trosoban apartman predstavlja idealan balans prostranosti i sofisticiranog komfora, namenjen boravku porodica ili većeg broja gostiju. Enterijer je pažljivo opremljen sa: jednim ili više francuskih kreveta 180cm ili 160cm, dvosedom na razvlačenje, jednom ili više kožnih fotelja, barskim stolom sa tapaciranim barskim stolicama, više prostраниh ormara i praktičnih noćnih ormarića, parketom, tepihom i luksuznim zavesama sa draperijama. Kuhinja i trpezarijski deo opremljeni su savremenim elementima. Dnevni boravak poseduje sedeći deo sa ogledalom, a kupatilo sadrži kompletan nameštaj sa priključkom za veš mašinu. Neki apartmani dodatno su oplemenjeni dekorativnim gredama, kvalitetnim itisonom, dodatnim noćnim stočićima, tabureom, komodom, TV zidom sa komodom, TV elemetom sa letvicama, pregradnim elementom sa letvicama, singl krevetom i konzolom za šminkanje.



OPREMA TEHNIKA	FRIŽIDER	ELEKTRIČNA PLOČA SA 2 RINGLE	UGRADNI ASPIRATOR	KUHINJSKA BATERIJA	SUDOPERA	MAŠINA ZA SUDOVE	TELEVIZOR
1	1	1	1	1	1	1	1/2





004 četvorosobni apartmani

LUKSUZ U PUNOM KAPACITETU

Četvorosoban apartman namenjen je gostima koji traže maksimalan komfor i prostranost u autentičnom planinskom ambijentu. Svaka prostorija pažljivo je osmišljena kako bi omogućila privatnost, udobnost i estetiku, uz najviši nivo opremljenosti: francuski krevet 180cm, dva singl kreveta, dvosed na razvlačenje i klub sto, jedan ili više taburea, kožna fotelja, barski sto sa tapaciranim barskim stolicama, četiri prostrana ormara i dva praktična noćna ormarića kao i tri komode, parket, tepih i luksuzne zavese sa draperijama. Moderna kuhinja i trpezarijski deo opremljeni su savremenim elementima. Dnevni boravak sadrži sedeći deo sa ogledalom, TV zid sa komodom, a kupatilo sadrži kompletan nameštaj sa policama i priključak za veš mašinu.



OPREMA TEHNIKA	FRIŽIDER	ELEKTRIČNA PLOČA SA 2 RINGLE	UGRADNI ASPIRATOR	KUHINJSKA BATERIJA	SUDOPERA	MAŠINA ZA SUDOVE	TELEVIZOR
1	1	1	1	1	1	1	1/2



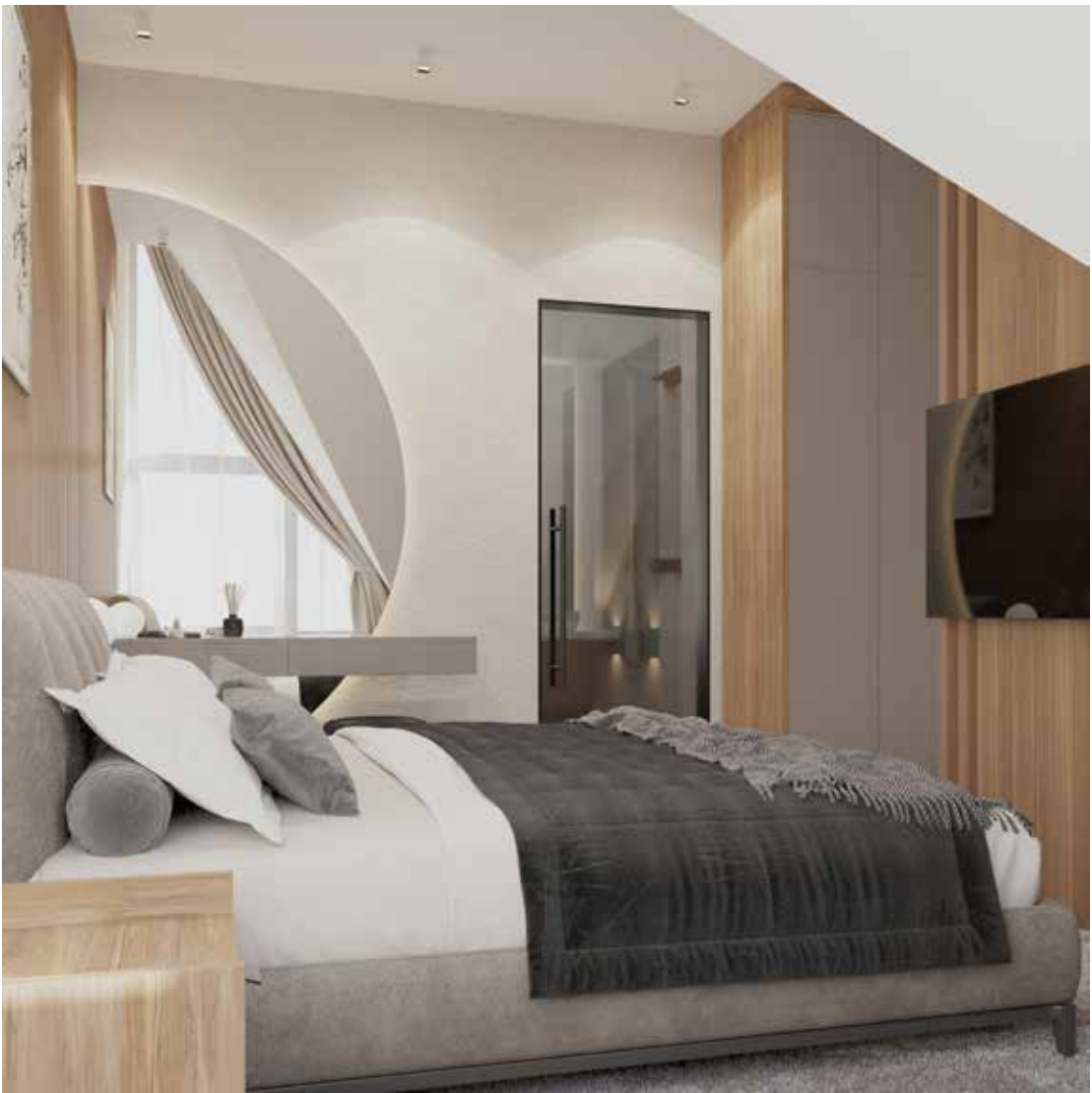


005 duplex dvosobni apartmani

DVA NIVOVA UDOBNOСТИ

Ponuda duplex apartmana kombinuje šarm planinske arhitekture sa komforom modernog dizajna, raspoređenog na dve etaže. Ovakav raspored pruža osećaj dodatnog prostora sa sledećim elementima enterijera: francuski krevet 180cm ili 160cm, dvosed na razvlačenje i klub sto, tabure i tapacirana fotelja, barski sto sa tapaciranim barskim stolicama, više prostranih ormara, praktični noćni ormarić, parket i itison, tepih i luksuzne zavese sa draperijama. Kuhinja i trpezarijski deo opremljeni su savremenim elementima. Dnevni boravak poseduje sedeći deo sa ogledalom, TV elemente sa letvicama i deo za sedenje sa ogledalom, a kupatilo sadrži kompletan nameštaj sa policama i priključak za veš mašinu. Neki apartmani u svom asortimanu imaju i singl krevet ili krevete, kafe stočiće, konzolu za šminkanje i komodu.

OPREMA TEHNIKA	FRIŽIDER	ELEKTRIČNA PLOČA SA 2 RINGLE	UGRADNI ASPIRATOR
1	1	1	1
KUHINJSKA BATERIJA	SUDOPERA	MAŠINA ZA SUDOVE	TELEVIZOR
1	1	1	2



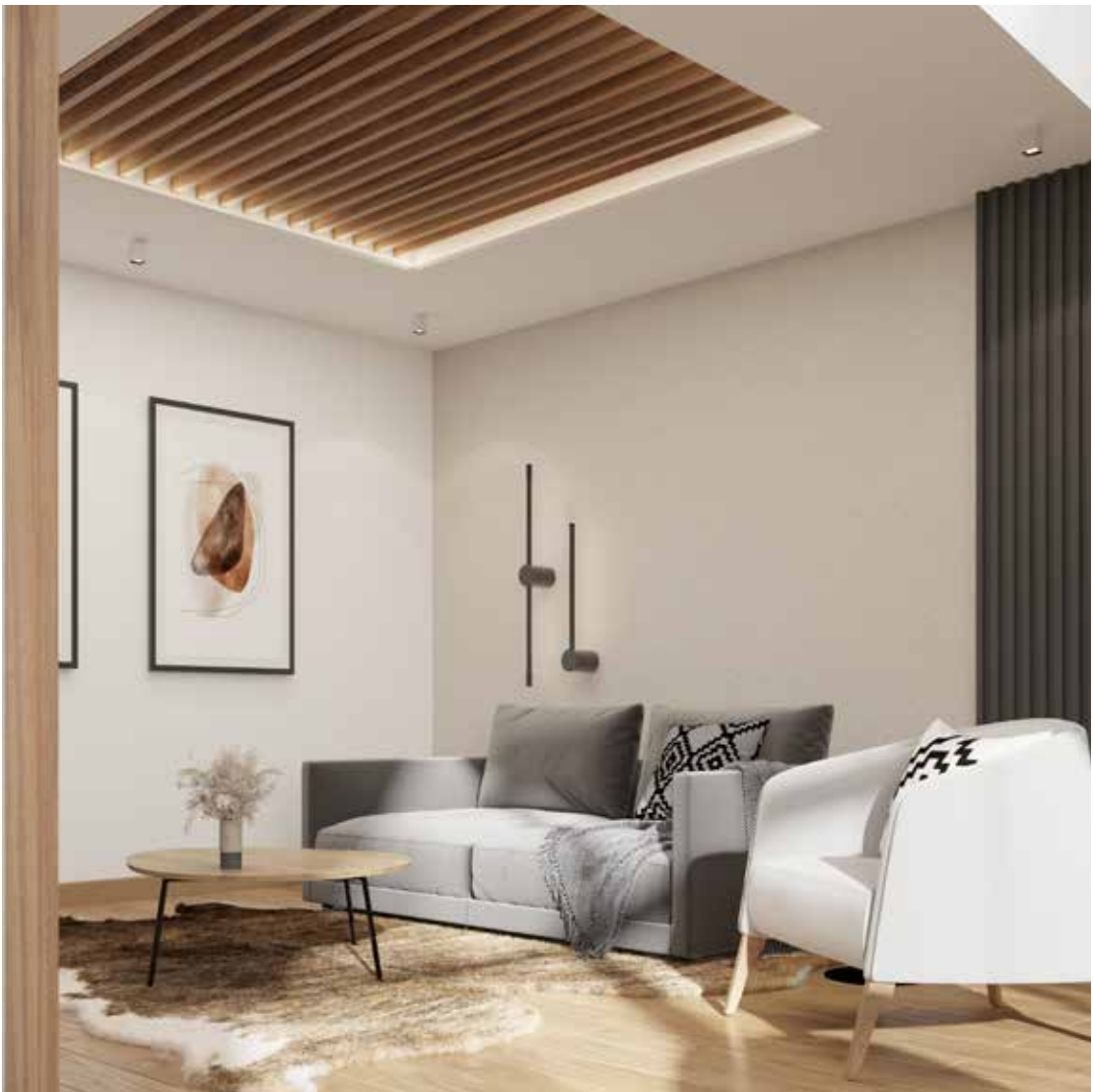


006 duplex trosobni apartmani

PROSTRANI LUKSUZ

Trosoban duplex predstavlja najprostraniju jedinicu u okviru kompleksa. Raspoređen na dve etaže uz izuzetnu pažnju posvećenu detaljima u enterijeru, ovaj tip apartmana nudi: francuski krevet 180cm ili 160cm ili oba, dvosed na razvlačenje i klub sto, jednu ili više tapaciranih fotelja, barski sto sa tapaciranim barskim stolicama, više prostranih ormana, praktične noćne ormariće, kafe stočić, parket i itison, tepih i luksuzne zavese sa draperijama. Kuhinja i trpezarijski deo opremljeni su savremenim elementima. Dnevni boravak sadrži sedeći deo sa ogledalom, deo za sedenje sa ogledalom, a kupatilo sadrži kompletan nameštaj sa policama i priključak za veš mašinu. Neki apartmani u svom asortimanu imaju i singl krevet ili krevete, taburee, dodatne noćne ormariće, TV elemente sa letvicama, TV zid sa komodom, pregradu od letvica sa komodom i konzolu za šminkanje.

OPREMA TEHNIKA	FRIŽIDER	ELEKTRIČNA PLOČA SA 2 RINGLE	UGRADNI ASPIRATOR
1	1	1	1
KUHINJSKA BATERIJA	SUDOPERA	MAŠINA ZA SUDOVE	TELEVIZOR
1	1	1	2





family

MOVIE NIGHTS



Garaže

FUNKCIONALNOST U SKLADU SA SAVREMENIM ŽIVOTNIM STILOM

U okviru Green Residence kompleksa, obezbeđeno je 270 garažnih mesta raspoređenih na tri podzemne etaže, pružajući stanarima i vlasnicima bezbednost, komfor i lakoću pristupa. Kvadrature garaža variraju od 12 m² do 20 m², što omogućava izbor u skladu sa individualnim potrebama i tipom vozila. Poseban akcenat stavljen je na održivu mobilnost – određeni broj garažnih mesta biće opremljen punjačima za hibridna i električna vozila, što Green Residence pozicionira kao projekat koji prati tehnološke trendove i ekološke standarde budućnosti.





Poslovni prostor

INVESTICIONI POTENCIJAL U SRCU KOPAONIKA

Green Residence nudi pet pažljivo pozicioniranih poslovnih lokala u prizemlju kompleksa, idealnih za investitore i preduzetnike koji žele da ostvare visok povrat kroz stabilno poslovanje na jednoj od najekskluzivnijih lokacija u Srbiji. Kvadrature lokala kreću se od oko 93 m² do 183 m², dok je najveći prostor namenjen restoranu, koji zauzima impresivnih 704 m², uz dodatnu prostranu terasu od 184,7 m² – savršen ambijent za gastronomsku ponudu sa pogledom na centar planine.

Zahvaljujući samom položaju objekta u epicentru zbivanja na Kopaoniku, prisustvo velikog broja gostiju tokom cele godine, kao i vrhunskoj vidljivosti, ovi lokali predstavljaju jedinstvenu priliku za dugoročno profitabilnu investiciju.





Usluge upravljanja i održavanja

SAVRŠENSTVO BORAVKA ZAHTEVA BESPREKORNO UPRAVLJANJE.

Green Residence nije samo mesto boravka – to je pažljivo izgrađen sistem koji vlasnicima apartmana pruža osećaj sigurnosti, luksuza i pouzdanosti u svakom trenutku. Da bi se obezbedio visok standard života i dugoročno očuvala vrednost investicije, posebna pažnja posvećena je načinu na koji se upravlja objektom i održavaju njegove zajedničke površine.

U tom cilju, stručnu brigu o svakodnevnom funkcionisanju, čistoći, bezbednosti, tehničkoj ispravnosti i komunalnoj organizaciji vodi iskusan operater usluga, uz primenu najviših profesionalnih standarda u oblasti upravljanja i održavanja rezidencijalno hotelskih objekata.

Usluge upravljanja i održavanja definišu se preciznim ugovorom koji vlasnik zaključuje istovremeno sa kupovinom apartmana. Na osnovu tog ugovora, vlasnik plaća mesečnu naknadu koja pokriva širok spektar operativnih i tehničkih aktivnosti na zajedničkim površinama – od higijene i obezbeđenja do održavanja bazena, sistema grejanja, ventilacije i protivpožarne zaštite.

Naknada iznosi 3,96 EUR/m² mesečno po apartmanu i 8,00 EUR mesečno po parking mestu (bez PDV-a).

* Napomena: Naknada za održavanje se usklađuje prema zvaničnom indeksu potrošačkih cena, koji objavljuje Republički zavod za statistiku. Takav sistem omogućava održavanje stabilnosti u pružanju usluga, uz fleksibilnost neophodnu za usklađivanje sa tržišnim uslovima i realnim troškovima poslovanja.

NAKNADOM UGOVORENI TROŠKOVI ODRŽAVANJA I UPRAVLJANJA

POZICIJA*

- Menadžer objekta
- Portir
- Obezbeđenje
- Tehničar (domar)
- Tehničar (bazen i SPA)
- Čišćenje
- Čišćenje snega

- Održavanje zelenila
- Javni bazeni osoblje
- Finansije i menadžment (računovodstvo, prefakturisanje javne potrošnje i naplata vlasnicima)

OPREMA I USLUGE

- Potrošni materijal (održavanje zelenila, javnih površina, javnih toaleta, bazena i SPA zone i drugi neophodan materijal)
- Odvoz otpada

- Mašinsko pranje garaže (prema potrebi objekta)
- Javni internet i telefonija (za potrebe gostiju i zaposlenih na recepciji)

- Oprema za pružanje usluga (uniforme, alat, oprema za održavanje i drugo)

SERVISIRANJE OPREME KGH**

- Servis i čišćenje bojlera
- Servis sistema VRV

BAZENSKA TEHNIKA**

- Servis i baždaranje sistema za hlór
- Servis pumpi bazena

ELEKTROINSTALACIJE**

- Servis agregata
- Godišnji servis video-nadzora
- Servis sauna, parnih kupatila, fitnes opreme
- Godišnji servis sprinkler stanice

- Godišnji pregled - termovizija
- Servis rampe na ulazu u garažu
- Servis garažnih vrata
- Servis automatskih vrata u hotelu

OSTALO**

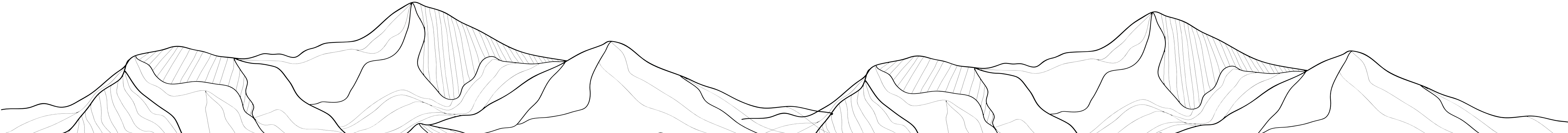
- Servisiranje profesionalnih pegli u vešeraju
- Servisi mašina za veš i sušenje veša
- Servisiranje opreme i mašina za čišćenje

CAPEX

- Procenat budžeta odvojen za ulaganja – Odnosi se na buduća ulaganja i manje popravke (u prve 2 godine, tokom garancije će se oformiti budžet)

* Osoblje i ugovorne saradnje, raspoređeni su po smenama i sezonski u zavisnosti od potreba objekta i sezone

** Ugovorne saradnje



ZAKONSKE OBAVEZE

ZAŠTITA OD POŽARA**

- Servisiranje vatrogasnih aparata
- Ispitivanje hidrantske mreže
- Ispitivanje sprinklera (+ 2 godišnja servisa)
- Ispitivanje protivpožarne centrale (+ 2 godišnja servisa)
- Ispitivanje PP klapni
- Ispitivanje PP vrata + odimljavanje + detekcija CO
- Ispitivanje panik rasvete
- Ispitivanje liftova
- Ispitivanje gromobranskih instalacija
- Čišenje ventilacionih kanala, napa i dimnjaka
- Mesečni pregled liftova

ZAŠTITA OKOLINE**

- DDD - dezinfekcija, dezinsekcija i deratizacija centrale (+ 2 godišnja servisa)
- ZZJZ- ispitivanje uzoraka bazenske vode
- ZZJZ- ispitivanje uzoraka otpadnih voda
- Pražnjenje i čišćenje separatora ulja
- Energetski pregledi elektro ormara

OSTALE ZAKONSKE OBAVEZE**

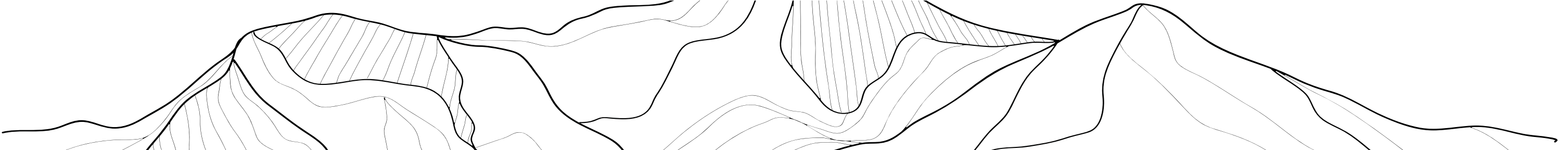
- Godišnji servis trafostanica u beznaponskom stanju
- Procena ugroženosti od požara i plan ZOP (U zavisnosti od rešenja MUP-a)
- Servis alarma i video-nadzora
- Otklanjanje nedostataka po zapisnicima o ispitivanju

* Osoblje i ugovorne saradnje, raspoređeni su po smenama i sezonski u zavisnosti od potreba objekta i sezone

** Ugovorne saradnje

TROŠKOVI APARTMANA IZVAN NAKNADE ZA ODRŽAVANJE

TROŠAK	OPIS	NAPLATA
Zajednički komunalni troškovi	Javna potrošnja struje i vode - javna potrošnja objekta: javna rasveta, sanitarije, sistem zalivanja, SPA & Bazen itd.	Prefakturisanje pripadajućeg dela troška vlasnicima apartmana
Privatni komunalni troškovi apartmana / parking mesta	Potrošnja vode i struje u privatnom posedu	Pristiže direktno vlasnicima apartmana
Osiguranje objekta	Osiguranje javnih zajedničkih površina	Prefakturisanje pripadajućeg dela troška vlasnicima apartmana
Porez na imovinu	Lični porez na imovinu za apartmane	Pristiže direktno vlasnicima apartmana
Privatni internet i telefonija	Privatne telekomunikacijske usluge - internet, kablovski provider za sam apartman	Ugovara direktno vlasnik. Trošak pristiže direktno vlasnicima apartmana.
Dodatne (fakultativne) usluge po želji vlasnika	Čišćenje apartmana, pranje i peglanje veša, room service usluge	Fakturisanje usluge izvršene prema zahtevu vlasnika





smart

INVESTMENT



Green Residence

VAŠ KORAK U SVET LUKSUZA I SIGURNE INVESTICIJE

Prestižni apartmanski kompleks uskoro otvara svoja vrata na Kopaoniku, donoseći novu dimenziju luksuznog stanovanja na planini. Ovaj pažljivo osmišljen projekat objedinjuje vrhunsku arhitekturu, luksuznu gradnju i sofisticirane enterijere, pružajući maksimalan komfor, stil i funkcionalnost. Svi apartmani su potpuno opremljeni materijalima najviše klase, spremni da odgovore na potrebe i najzahtevnijih korisnika.

ZAŠTO INVESTIRATI U GREEN RESIDENCE?

- **Luksuzni apartmani vrhunskog kvaliteta** - moderno projektovani, sa pažnjom posvećenom svakom detalju, predstavljaju spoj savremene estetike i dugoročne vrednosti.
- **Kompletno opremljeni apartmani** - uključuju pažljivo biran nameštaj, savremenu belu tehniku, dodatnu opremu i dekorativne enterijerske elemente. Spremni su za useljenje ili izdavanje bez dodatnih ulaganja.
- **Izuzetna lokacija na Kopaoniku** - ušuškana u prirodu, a opet lako dostupna iz svih delova Srbije i inostranstva, idealna je za odmor, aktivan život ili turistički boravak.
- **Ekskluzivni sadržaji u okviru kompleksa** - moderni SPA centar sa bazenom i relaks zonom, prostori planirani za restoran, skijašnicu i dodatne sadržaje za potpuni ugođaj.
- **Profesionalno održavanje tokom cele godine** - uz recepciju, tehničku podršku i SPA osoblje u službi vlasnika i gostiju.
- **Mogućnost ostvarivanja prihoda** - vlasnicima je dostupna opcija uključivanja apartmana u Green Residence rental pool model, omogućavajući generisanje pasivnog prihoda uz potpunu podršku menadžmenta kompleksa.

Green Residence nije samo mesto za život ili odmor - to je sigurna i dugoročno isplativa investicija u rastućem tržištu luksuznog turizma Srbije.

Ulaganje najvišeg standarda

GREEN RESIDENCE – RENTAL POOL

Green Residence nudi vlasnicima jedinstvenu priliku da kroz Rental Pool program ostvare stabilan povraćaj investicije, uz profesionalno upravljanje i uslugu izdavanja. Pored korišćenja apartmana za spostvene potrebe, vlasniku je omogućena zarada – dok o svemu brine stručni menadžment tim.

KAKO FUNKCIONIŠE RENTAL POOL MODEL?

Ukoliko vlasnik prihvati Rental Pool opciju izdavanja apartmana, kada isti nije u ličnoj upotrebi, on postaje deo apart-hotelskog inventara kojim upravlja Rental Pool menadžment kompanija. Kompleks funkcioniše kao resort - rezidencije se izdaju gostima, a prihod se deli između vlasnika i menadžmenta.

UKUPNA IMOVINA		OČEKIVANI PRIHODI OD IZNAJMLJIVANJA – SVE CIFRE U EUR							
VARIJABLE	VREDNOST	GODINA	*ADR	Bruto godišnji prihod	Naknada za upravljanje	Neto godišnji prihod	Trošak održavanja	**Komunalije	PROFIT VLASNIKA
Početna prosečna dnevna cena ADR [EUR]	195	01	195	1.082.065	-324.619	757.445	-103.728	-109.962	543.755
Broj iznajmljenih dana u godini	118	02	205	1.136.168	-340.850	795.317	-108.915	-115.460	570.943
Broj jedinica	47	03	215	1.192.976	-357.893	835.083	-114.360	-121.233	599.490
Početni godišnji prihod [EUR]	1.082.065	04	226	1.252.625	-375.788	876.838	-120.078	-127.295	629.464
Ukupna površina za izdavanje (m²)	2.182	05	238	1.315.256	-394.577	920.679	-126.082	-133.660	660.938
Rental Pool udeo	20%	06	249	1.381.019	-414.306	966.713	-132.386	-140.343	693.984
Godišnje povećanje cene	105%	07	262	1.450.070	-435.021	1.015.049	-139.006	-147.360	728.684
Trošak održavanja [EUR/m²/m]	3,96	08	275	1.522.574	-456.772	1.065.801	-145.956	-154.728	765.118
Trenutna vrednost apartmana (bez PDV-a)	12.511.725	09	289	1.598.702	-479.611	1.119.092	-153.254	-162.464	803.374
Udeo menadžmenta hotela	30%	10	303	1.678.637	-503.591	1.175.046	-160.916	-170.587	843.542
Udeo vlasnika	70%	PROSEK	246	1.361.009	-408.303	952.706	-130.468	-138.309	683.929

RASPODELA PRIHODA:

- Rental prihod se deli između vlasnika i menadžmenta, nakon odbitka troškova izdavanja, detaljno objašnjenih u Rental Pool ponudi.
- Svaki apartman ima određeni udeo u ukupnom Rental Pool fondu, a prihod se proporcionalno raspodeljuje prema učešću konkrentog apartmana u ukupnoj kvadraturi Rental Pool fonda.
- Neto prihod vlasnika u proseku iznosi oko 5% godišnjeg prinosa na vrednost nekretnine – uzimajući u obzir da je vlasnik, iz sredstava generisanih izdavanjem, pokrio troškove vlasništva i održavanja.

PREDNOSTI ZA VLASNIKE:

- Stabilan prihod - apartman generiše zaradu i pokriva troškove održavanja, upravljanja i poreza čak i kada ga ne koristite.
- Profesionalna usluga - menadžment tim preuzima kompletno upravljanje: rezervacije, naplatu, prijem gostiju i svakodnevno održavanje.
- Transparentno izveštavanje - vlasnici godišnje dobijaju detaljan izveštaj sa prikazom dnevnog prihoda i svih odbitaka.

VREDNOST ZAKUPA TOKOM 10 GODINA (NETO IZNOSI)

GODINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	UKUPNO	PROSEK
Vrednost zakupa tokom godina	543.755	570.943	599.490	629.464	660.938	693.984	728.684	765.118	803.374	843.542	6.839.291	683.929
*** Vrednost ličnog korišćenja	191.795	201.385	211.455	222.027	233.129	244.785	257.024	269.876	283.369	297.538	2.412.383	241.238
UKUPNO PO GODINI	735.550	772.328	810.944	851.492	894.066	938.769	985.708	1.034.993	1.086.743	1.141.080	9.251.674	925.167

* Povećanje ADR (prosečne dnevne cene) od 5% godišnje prikazano je kao minimalna mera predostrožnosti i trebalo bi da bude veće u skladu sa menadžmentom prihoda.

** Približno: 4,1 EUR/m² osiguranje; 1,1 EUR/m² zajednička struja; 1,1 EUR/m² privatne komunalije.

*** Lično korišćenje obračunato je kao 24 dana x tržišna cena najma.

Prosečan prinos_1 (sa ličnom upotrebom)
Prosečan prinos_2 (bez lične upotrebe)

Prosečan prinos_1 7.39%

Prosečan prinos_2 5.47%



STUDIO	
VARIJABLE	VREDNOST
Početna prosečna dnevna cena ADR [EUR]	150
Broj iznajmljenih dana u godini	118
Broj jedinica	1
Početni godišnji prihod [EUR]	17.670
Ukupna površina za izdavanje (m²)	36
Rental Pool udeo	n/a
Godišnje povećanje cene	105%
Trošak održavanja [EUR/m²/m]	3,96
Trenutna vrednost apartmana (bez PDV-a)	208.722
Udeo menadžmenta hotela	30%
Udeo vlasnika	70%

OČEKIVANI PRIHODI OD IZNAJMLJIVANJA – SVE CIFRE U EUR								
GODINA	*ADR	Bruto godišnji prihod	Naknada za upravljanje	Neto godišnji prihod	Trošak održavanja	**Komunalije	PROFIT VLASNIKA	
01	150	17.670	-5.301	12.369	-1.706	-1.809	8.854	
02	158	18.554	-5.566	12.987	-1.791	-1.899	9.297	
03	165	19.481	-5.844	13.637	-1.881	-1.994	9.762	
04	174	20.455	-6.137	14.319	-1.975	-2.094	10.250	
05	182	21.478	-6.443	15.035	-2.074	-2.198	10.763	
06	191	22.552	-6.766	15.786	-2.177	-2.308	11.301	
07	201	23.679	-7.104	16.576	-2.286	-2.424	11.866	
08	211	24.863	-7.459	17.404	-2.401	-2.545	12.459	
09	222	26.107	-7.832	18.275	-2.521	-2.672	13.082	
10	233	27.412	-8.224	19.188	-2.647	-2.806	13.736	
PROSEK	189	22.225	-6.668	15.558	-2.146	-2.275	11.137	

VREDNOST ZAKUPA TOKOM 10 GODINA (NETO IZNOSI)

GODINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	UKUPNO	PROSEK
Vrednost zakupa tokom godina	8.854	9.297	9.762	10.250	10.763	11.301	11.866	12.459	13.082	13.736	111.371	11.137
*** Vrednost ličnog korišćenja	3.132	3.289	3.453	3.626	3.807	3.997	4.197	4.407	4.627	4.859	39.394	3.939
UKUPNO PO GODINI	11.986	12.586	13.215	13.876	14.570	15.298	16.063	16.866	17.709	18.595	150.765	15.076

* Povećanje ADR (prosečne dnevne cene) od 5% godišnje prikazano je kao minimalna mera predostrožnosti i trebalo bi da bude veće u skladu sa menadžmentom prihoda.

** Približno: 4,1 EUR/m² osiguranje; 1,1 EUR/m² zajednička struja; 1,1 EUR/m² privatne komunalije.

*** Lično korišćenje obračunato je kao 24 dana x tržišna cena najma.

Prosečan prinos_1 (sa ličnom upotrebom)
Prosečan prinos_2 (bez lične upotrebe)

Prosečan prinos_1 7.22%
Prosečan prinos_2 5.34%

DVOSOBAN	
VARIJABLE	VREDNOST
Početna prosečna dnevna cena ADR [EUR]	190
Broj iznajmljenih dana u godini	118
Broj jedinica	1
Početni godišnji prihod [EUR]	22.382
Ukupna površina za izdavanje (m²)	56
Rental Pool udeo	n/a
Godišnje povećanje cene	105%
Trošak održavanja [EUR/m²/m]	3,96
Trenutna vrednost apartmana (bez PDV-a)	315.404
Udeo menadžmenta hotela	30%
Udeo vlasnika	70%

OČEKIVANI PRIHODI OD IZNAJMLJIVANJA – SVE CIFRE U EUR								
GODINA	*ADR	Bruto godišnji prihod	Naknada za upravljanje	Neto godišnji prihod	Trošak održavanja	**Komunalije	PROFIT VLASNIKA	
01	190	22.382	-6.715	15.667	-2.652	-2.811	10.204	
02	200	23.501	-7.050	16.451	-2.784	-2.952	10.715	
03	209	24.676	-7.403	17.273	-2.924	-3.099	11.250	
04	220	25.910	-7.773	18.137	-3.070	-3.254	11.813	
05	231	27.205	-8.162	19.044	-3.223	-3.417	12.403	
06	242	28.566	-8.570	19.996	-3.384	-3.588	13.024	
07	255	29.994	-8.998	20.996	-3.554	-3.767	13.675	
08	267	31.494	-9.448	22.046	-3.731	-3.956	14.359	
09	281	33.068	-9.921	23.148	-3.918	-4.153	15.077	
10	295	34.722	-10.417	24.305	-4.114	-4.361	15.830	
PROSEK	239	28.152	-8.446	19.706	-3.335	-3.536	12.835	

VREDNOST ZAKUPA TOKOM 10 GODINA (NETO IZNOSI)

GODINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	UKUPNO	PROSEK
Vrednost zakupa tokom godina	10.204	10.715	11.250	11.813	12.403	13.024	13.675	14.359	15.077	15.830	128.350	12.835
*** Vrednost ličnog korišćenja	3.967	4.166	4.374	4.593	4.822	5.063	5.316	5.582	5.861	6.154	49.899	4.990
UKUPNO PO GODINI	14.172	14.880	15.624	16.405	17.226	18.087	18.991	19.941	20.938	21.985	178.249	17.825

* Povećanje ADR (prosečne dnevne cene) od 5% godišnje prikazano je kao minimalna mera predostrožnosti i trebalo bi da bude veće u skladu sa menadžmentom prihoda.

** Približno: 4,1 EUR/m² osiguranje; 1,1 EUR/m² zajednička struja; 1,1 EUR/m² privatne komunalije.

*** Lično korišćenje obračunato je kao 24 dana x tržišna cena najma.

Prosečan prinos_1 (sa ličnom upotrebom)
Prosečan prinos_2 (bez lične upotrebe)

Prosečan prinos_1 5.65%
Prosečan prinos_2 4.07%

TROSOBAN	
VARIJABLE	VREDNOST
Početna prosečna dnevna cena ADR [EUR]	230
Broj iznajmljenih dana u godini	118
Broj jedinica	1
Početni godišnji prihod [EUR]	27.094
Ukupna površina za izdavanje (m²)	64
Rental Pool udeo	n/a
Godišnje povećanje cene	105%
Trošak održavanja [EUR/m²/m]	3,96
Trenutna vrednost apartmana (bez PDV-a)	366.622
Udeo menadžmenta hotela	30%
Udeo vlasnika	70%

OČEKIVANI PRIHODI OD IZNAJMLJIVANJA – SVE CIFRE U EUR								
GODINA	*ADR	Bruto godišnji prihod	Naknada za upravljanje	Neto godišnji prihod	Trošak održavanja	**Komunalije	PROFIT VLASNIKA	
01	230	27.094	-8.128	18.966	-3.061	-3.245	12.660	
02	242	28.449	-8.535	19.914	-3.214	-3.407	13.292	
03	254	29.871	-8.961	20.910	-3.375	-3.578	13.957	
04	266	31.365	-9.409	21.955	-3.544	-3.757	14.655	
05	280	32.933	-9.880	23.053	-3.721	-3.944	15.388	
06	294	34.580	-10.374	24.206	-3.907	-4.142	16.157	
07	308	36.309	-10.893	25.416	-4.102	-4.349	16.965	
08	324	38.124	-11.437	26.687	-4.307	-4.566	17.813	
09	340	40.030	-12.009	28.021	-4.523	-4.795	18.704	
10	357	42.032	-12.610	29.422	-4.749	-5.034	19.639	
PROSEK	289	34.079	-10.224	23.855	-3.850	-4.082	15.923	

VREDNOST ZAKUPA TOKOM 10 GODINA (NETO IZNOSI)

GODINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	UKUPNO	PROSEK
Vrednost zakupa tokom godina	12.660	13.292	13.957	14.655	15.388	16.157	16.965	17.813	18.704	19.639	159.230	15.923
*** Vrednost ličnog korišćenja	4.802	5.043	5.295	5.559	5.837	6.129	6.436	6.757	7.095	7.450	60.404	6.040
UKUPNO PO GODINI	17.462	18.335	19.252	20.214	21.225	22.286	23.401	24.571	25.799	27.089	219.634	21.963

* Povećanje ADR (prosečne dnevne cene) od 5% godišnje prikazano je kao minimalna mera predostrožnosti i trebalo bi da bude veće u skladu sa menadžmentom prihoda.

** Približno: 4,1 EUR/m² osiguranje; 1,1 EUR/m² zajednička struja; 1,1 EUR/m² privatne komunalije.

*** Lično korišćenje obračunato je kao 24 dana x tržišna cena najma.

Prosečan prinos_1 (sa ličnom upotrebom)
Prosečan prinos_2 (bez lične upotrebe)

Prosečan prinos_1 5.99%
Prosečan prinos_2 4.34%

ČETVOROSOBAN	
VARIJABLE	VREDNOST
Početna prosečna dnevna cena ADR [EUR]	260
Broj iznajmljenih dana u godini	118
Broj jedinica	1
Početni godišnji prihod [EUR]	30.628
Ukupna površina za izdavanje (m²)	80
Rental Pool udeo	n/a
Godišnje povećanje cene	105%
Trošak održavanja [EUR/m²/m]	3,96
Trenutna vrednost apartmana (bez PDV-a)	441.345
Udeo menadžmenta hotela	30%
Udeo vlasnika	70%

OČEKIVANI PRIHODI OD IZNAJMLJIVANJA – SVE CIFRE U EUR								
GODINA	*ADR	Bruto godišnji prihod	Naknada za upravljanje	Neto godišnji prihod	Trošak održavanja	**Komunalije	PROFIT VLASNIKA	
01	260	30.628	-9.188	21.440	-3.798	-4.026	13.615	
02	273	32.159	-9.648	22.512	-3.988	-4.228	14.296	
03	287	33.767	-10.130	23.637	-4.187	-4.439	15.011	
04	301	35.456	-10.637	24.819	-4.397	-4.661	15.761	
05	316	37.229	-11.169	26.060	-4.616	-4.894	16.550	
06	332	39.090	-11.727	27.363	-4.847	-5.139	17.377	
07	348	41.044	-12.313	28.731	-5.090	-5.396	18.246	
08	366	43.097	-12.929	30.168	-5.344	-5.665	19.158	
09	384	45.252	-13.575	31.676	-5.611	-5.949	20.116	
10	403	47.514	-14.254	33.260	-5.892	-6.246	21.122	
PROSEK	327	38.524	-11.557	26.966	-4.777	-5.064	17.125	

VREDNOST ZAKUPA TOKOM 10 GODINA (NETO IZNOSI)

GODINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	UKUPNO	PROSEK
Vrednost zakupa tokom godina	13.615	14.296	15.011	15.761	16.550	17.377	18.246	19.158	20.116	21.122	171.253	17.125
*** Vrednost ličnog korišćenja	5.429	5.700	5.985	6.285	6.599	6.929	7.275	7.639	8.021	8.422	68.283	6.828
UKUPNO PO GODINI	19.044	19.996	20.996	22.046	23.148	24.306	25.521	26.797	28.137	29.544	239.536	23.954

* Povećanje ADR (prosečne dnevne cene) od 5% godišnje prikazano je kao minimalna mera predostrožnosti i trebalo bi da bude veće u skladu sa menadžmentom prihoda.

** Približno: 4,1 EUR/m² osiguranje; 1,1 EUR/m² zajednička struja; 1,1 EUR/m² privatne komunalije.

*** Lično korišćenje obračunato je kao 24 dana x tržišna cena najma.

Prosečan prinos_1 (sa ličnom upotrebom)
Prosečan prinos_2 (bez lične upotrebe)

Prosečan prinos_1 5.43%
Prosečan prinos_2 3.88%

DUPLEKS DVOSOBAN

VARIJABLE	VREDNOST
Početna prosečna dnevna cena ADR [EUR]	230
Broj iznajmljenih dana u godini	118
Broj jedinica	1
Početni godišnji prihod [EUR]	27.094
Ukupna površina za izdavanje (m²)	52
Rental Pool udeo	n/a
Godišnje povećanje cene	105%
Trošak održavanja [EUR/m²/m]	3,96
Trenutna vrednost apartmana (bez PDV-a)	306.389
Udeo menadžmenta hotela	30%
Udeo vlasnika	70%

OČEKIVANI PRIHODI OD IZNAJMLJIVANJA – SVE CIFRE U EUR

GODINA	*ADR	Bruto godišnji prihod	Naknada za upravljanje	Neto godišnji prihod	Trošak održavanja	**Komunalije	PROFIT VLASNIKA
01	230	27.094	-8.128	18.966	-2.460	-2.608	13.897
02	242	28.449	-8.535	19.914	-2.583	-2.739	14.592
03	254	29.871	-8.961	20.910	-2.713	-2.876	15.321
04	266	31.365	-9.409	21.955	-2.848	-3.019	16.087
05	280	32.933	-9.880	23.053	-2.991	-3.170	16.892
06	294	34.580	-10.374	24.206	-3.140	-3.329	17.736
07	308	36.309	-10.893	25.416	-3.297	-3.495	18.623
08	324	38.124	-11.437	26.687	-3.462	-3.670	19.554
09	340	40.030	-12.009	28.021	-3.635	-3.854	20.532
10	357	42.032	-12.610	29.422	-3.817	-4.046	21.559
PROSEK	289	34.079	-10.224	23.855	-3.095	-3.281	17.479

VREDNOST ZAKUPA TOKOM 10 GODINA (NETO IZNOSI)

GODINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	UKUPNO	PROSEK
Vrednost zakupa tokom godina	13.897	14.592	15.321	16.087	16.892	17.736	18.623	19.554	20.532	21.559	174.795	17.479
*** Vrednost ličnog korišćenja	4.802	5.043	5.295	5.559	5.837	6.129	6.436	6.757	7.095	7.450	60.404	6.040
UKUPNO PO GODINI	18.699	19.634	20.616	21.647	22.729	23.866	25.059	26.312	27.628	29.009	235.199	23,520

* Povećanje ADR (prosečne dnevne cene) od 5% godišnje prikazano je kao minimalna mera predostrožnosti i trebalo bi da bude veće u skladu sa menadžmentom prihoda.

** Približno: 4,1 EUR/m² osiguranje; 1,1 EUR/m² zajednička struja; 1,1 EUR/m² privatne komunalije.

*** Lično korišćenje obračunato je kao 24 dana x tržišna cena najma.

Prosečan prinos_1 (sa ličnom upotrebom)
Prosečan prinos_2 (bez lične upotrebe)

Prosečan prinos_1
Prosečan prinos_2

7.68%
5.70%

DUPLEKS TROSOBAN

VARIJABLE	VREDNOST
Početna prosečna dnevna cena ADR [EUR]	300
Broj iznajmljenih dana u godini	118
Broj jedinica	1
Početni godišnji prihod [EUR]	35.340
Ukupna površina za izdavanje (m²)	81
Rental Pool udeo	n/a
Godišnje povećanje cene	105%
Trošak održavanja [EUR/m²/m]	3,96
Trenutna vrednost apartmana (bez PDV-a)	463.977
Udeo menadžmenta hotela	30%
Udeo vlasnika	70%

OČEKIVANI PRIHODI OD IZNAJMLJIVANJA – SVE CIFRE U EUR

GODINA	*ADR	Bruto godišnji prihod	Naknada za upravljanje	Neto godišnji prihod	Trošak održavanja	**Komunalije	PROFIT VLASNIKA
01	300	35.340	-10.602	24.738	-3.850	-4.081	16.806
02	315	37.107	-11.132	25.975	-4.043	-4.286	17.647
03	331	38.962	-11.689	27.274	-4.245	-4.500	18.529
04	347	40.910	-12.273	28.637	-4.457	-4.725	19.456
05	365	42.956	-12.887	30.069	-4.680	-4.961	20.428
06	383	45.104	-13.531	31.573	-4.914	-5.209	21.450
07	402	47.359	-14.208	33.151	-5.159	-5.470	22.522
08	422	49.727	-14.918	34.809	-5.417	-5.743	23.648
09	443	52.213	-15.664	36.549	-5.688	-6.030	24.831
10	465	54.824	-16.447	38.377	-5.973	-6.332	26.072
PROSEK	377	44.450	-13.335	31.115	-4.843	-5.134	21.139

VREDNOST ZAKUPA TOKOM 10 GODINA (NETO IZNOSI)

GODINA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	UKUPNO	PROSEK
Vrednost zakupa tokom godina	16.806	17.647	18.529	19.456	20.428	21.450	22.522	23.648	24.831	26.072	211.390	21.139
*** Vrednost ličnog korišćenja	6.264	6.577	6.906	7.251	7.614	7.995	8.394	8.814	9.255	9.718	78.788	7.879
UKUPNO PO GODINI	23.070	24.224	25.435	26.707	28.042	29.444	30.917	32.462	34.086	35.790	290.177	29.018

* Povećanje ADR (prosečne dnevne cene) od 5% godišnje prikazano je kao minimalna mera predostrožnosti i trebalo bi da bude veće u skladu sa menadžmentom prihoda.

** Približno: 4,1 EUR/m² osiguranje; 1,1 EUR/m² zajednička struja; 1,1 EUR/m² privatne komunalije.

*** Lično korišćenje obračunato je kao 24 dana x tržišna cena najma.

Prosečan prinos_1 (sa ličnom upotrebom)
Prosečan prinos_2 (bez lične upotrebe)

Prosečan prinos_1
Prosečan prinos_2

6.25%
4.56%



OSNOVNA ULAGANJA VLASNIKA ZA ULAZAK U RENTAL POOL:

- Kategorizacija (organizovana od strane apart-hotel menadžmenta na trošak vlasnika)
- Prvo opremanje apartmana po standardima apart-hotela

USLUGE AGENCIJE U OKVIRU 30% PROVIZIJE

OBLAST	OPIS
IZDAVANJE APARTMANA	Vođenje rezervacija, cenovna politika, komunikacija sa gostima, prijem gostiju, marketing
ADMINISTRACIJA I NAPLATA	Računi, naplata, refundacije
ODRŽAVANJE TOKOM IZDAVANJA	Čišćenje, zamena posteljine
UPRAVLJANJE PRIHODIMA	Raspodela rental pool prihoda
STANDARDNO ODRŽAVANJE	Sitne popravke, godišnje čišćenje, krečenje
EVIDENCIJA I MENADŽMENT	Kancelarijsko-administrativni poslovi, organizacija apart-hotel poslovanja

DODATNE USLUGE AGENCIJE

- Veće popravke i unapređenja (npr. zamena kompletnog nameštaja)
- Rezervni fond za buduće zamene opreme
- Dodatno održavanje ako apartman nije dovoljno u funkciji rental pool-a (više od 28 dana korišćenja od strane vlasnika)
- Troškovi ličnog korišćenja (ako vlasnik koristi apartman duže od 4 nedelje godišnje)





enjoyable

MEMORIES

THANK YOU!

NAŠ LUKSUZ KAO
ISKUSTVO UDOBNOŠĆI,
EKSKLUZIVE I
PREFINJENOG UKUSA.
KOMBINUJEMO
VRHUNSKI DIZAJN,
POGODNOŠĆI I
IZUZETNU USLUGU,
STVARAJUĆI ŽIVOTNI
STIL U KOME SE
OSEĆATE PRIJATNO.

