

P-957/2011

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

ZEMLJIŠTE

SAMOBOR, GRADA WRGESA – ULICA MATICE ISELJENIKA

NARUČITELJ – FANTAZIJA PROJEKT d.o.o.



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

338.297.204,46 kn ILI 45.275.321,80 EUR

LISTOPAD 2011

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

ZEMLJIŠTE

SAMOBOR, GRADA WRGESA – ULICA MATICE ISELJENIKA

NARUČITELJ – **FANTAZIJA PROJEKT d.o.o.**

SAMOBOR, PERKOVČEVA 9

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

338.297.204,46 kn ILI 45.275.321,80 EUR

ZAGREB, 25.10.2011. godine

IZRADA:

ZANE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb

Viši specijalist za procjene

Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

Viši specijalist za procjene

Jasmina Tomašić, dipl.ing.arh.

KONTROLA

Viši specijalist za procjene

Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

OVJERA

Voditelj odjela procjena

Dunja Primer, dipl.ing.arh.

DIREKTOR

Ivan Bušurelo, dipl.oec.

S A D R Ź A J

- 1. UVOD**
- 2. OPIS NEKRETNINA**
- 3. OPIS PLANIRANOG ZAHVATA U PROSTORU**
- 4. REKAPITULACIJA**
- 5. DOKUMENTACIJA**

1. UVOD

Na temelju Zahtjeva tvrtke FANTAZIJA PROJEKT d.o.o., predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnina, prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Predmet procjene je zemljište u vlasništvu i zemljište s pravom građenja koje je sastavni dio obuhvata za izgradnju kompleksa Fantasyland u Samoboru.

Kompleks je podijeljen u četiri cijeline – vodeni park, zabavni park, hoteli i sportski park.

Za potrebe ove procjene dostavljeni su nam zemljišnoknjižni izvanci za čestice koje su predmet ove procjene, a mi smo ih grupirali u obuhvate koji odgovaraju cijelinama budućeg kompleksa, koristeći katastarsku podlogu dostupnu na www.arkod.hr.

U nastavku je pregled čestica koje su predmet ove procjene i opis trenutnog statusa ishodene dokumentacije za gradnju budućeg kompleksa, prema cijelinama.

1. VODENI PARK

Ukupna površina zemljišta koje je predmet ove procjene je 110.328 m² što je površina čestica nakon parcelacije i usklađenja čestica.

U tablici u nastavku nalazi se popis čestica koje formiraju cijelinu Vodeni park prije i poslije parcelacije.

	k.č.	GUP - zona	oznaka zemljišta	prije parcelacije m ²	zk. Uložak 4268 Pravo gradnje u 6508	vlasništvo udio 74%HFP* udio 26%FANTAZIJA PROJEKT	novof. m2
1.	191	RT, ŽC	oranica	1.700,00			438,00
2.	190/2	RT, cesta	oranica	3.216,00			104,00
3.	190/1	RT	oranica	2.880,00		ugovor o osnivanju prava građenja HFP* - FANTAZIJA PROJEKT	0,00
4.	193	RT	oranica	5.254,00		ugovor o prijenosu prava građenja FANTAZIJA PROJEKT – FANTAZIJA VODENI PARK	345,00
5.	194	RT	oranica	5.062,00			295,00
6.	195	RT	oranica	326,00			306,00
7.	197	RT, cesta	oranica	4.356,00			0,00
8.	82	RT	oranica	1.606,00			812,00
9.	83/1	RT	oranica	1.297,00			0,00
10.	83/2	RT	oranica	689,00			0,00
11.	84	RT	oranica	2.080,00			0,00
12.	85	RT	oranica	5.662,00			0,00
13.	86	RT	oranica	2.757,00			0,00
14.	89	RT	oranica	3.404,00			0,00
15.	90	RT	oranica	2.666,00			188,00
16.	91	RT	oranica	735,00			735,00
17.	104	RT	oranica	2.963,00			0,00
18.	105	RT	oranica	2.869,00			0,00
19.	106	RT	oranica	4.180,00			0,00
20.	107	RT	oranica	3.667,00			0,00
21.	108	RT	oranica	3.428,00			0,00
22.	109	RT	oranica	6.165,00			97.736,00
23.	3707	RT	oranica	1.992,00			0,00
24.	3708	RT	oranica	833,00			0,00
25.	3709	RT	oranica	1.416,00			0,00
26.	3710	RT, cesta	oranica	1.515,00			0,00
27.	3711	RT	oranica	906,00			0,00
28.	3712	RT, cesta	oranica	3.199,00			232,00
29.	3713	RT, cesta	oranica	986,00			0,00
30.	3714	RT, cesta	oranica	2.719,00			0,00
31.	dio 93	RT	oranica	344,00			0,00
32.	dio 94	RT	oranica	686,00			0,00
33.	dio 95	RT	oranica	1.046,00			0,00
34.	dio 96	RT	oranica	296,00			0,00
35.	dio 97	RT	oranica	510,00			0,00
36.	dio 98	RT	oranica	1.280,00			0,00
37.	dio 99	RT	oranica	630,00			0,00
38.	dio 100	RT	oranica	284,00			0,00
39.	dio 101	RT	oranica	234,00			0,00
40.	dio 102/1	RT	oranica	650,00			0,00
41.	dio 102/2	RT	livada	134,00			0,00

42.	dio 3671	RT	livada	202,00			0,00
43.	dio 3699	RT	livada	246,00			0,00
44.	dio 3700	RT	livada	2.314,00			0,00
45.	dio 3701	RT	livada	1.974,00			0,00
46.	dio 3702	RT	livada	4.470,00			0,00
47.	dio 3703/2	RT	oranica	52,00			0,00
48.	dio 3705	RT	oranica	2.621,00			0,00
49.	dio 3706	RT	livada	3.699,00			0,00
50.	74	ŽS	oranica	884,00			884,00
51.	75	ŽS	oranica	937,00			937,00
52.	76	ŽS	oranica	892,00			892,00
53.	78	ŽS	oranica	1.075,00			1.075,00
54.	79	ŽS	oranica	1.289,00			1.289,00
55.	80	ŽS	oranica	385,00			385,00
56.	185	ŽS	livada	1.353,00			1.353,00
57.	186	ŽS	oranica	2.240,00			2.240,00
59.	dio 87	RT	put seoski	1.179,00			0,00
60.	88	RT	put seoski	128,00			0,00
61.	92	RT	put seoski	163,00	6266	100% GRAD SAMOBOR	82,00
62.	103	RT	put seoski	220,00		Ugovor o zamjeni i ustupu	0,00
63.	196	RT	put seoski	1.728,00			0,00
64.	3704	RT	put IV reda	70,00			0,00

* Novi naziv HFP – Hrvatskog fonda za privatizaciju je Agencija za upravljanje državnom imovinom – AUDIO

Dostavljena dokumentacija:

- Ugovor o prijenosu prava vlasništva
- Uvjerenje katastarskog operata za postojeće građevine
- Ugovor o zamjeni i ustupu
- Prijavni list za katastar i zemljišnu knjigu sa iskazom čestica
- Dozvola za uklanjanje
- Lokacijska dozvola za izgradnju Vodenog parka
- Idejni projekt za ishođenje Lokacijske dozvole

NAPOMENA:

Prijavni listovi za katastar i zemljišnu knjigu nisu provedeni u katastarskom operatu odnosno zemljišnoj knjizi.

2. HOTELI

Ukupna površina zemljišta koje je predmet ove procjene je 37.287 m² što je površina čestica nakon parcelacije i usklađenja čestica.

U tablici u nastavku nalazi se popis čestica koje formiraju cijelinu Hoteli prije i poslije parcelacije.

	k.č.	GUP - zona	oznaka zemljišta	m ²	zk. Uložak	vlasništvo	novoform. m2
1.	62	S	livada Šmidhen	566,00			155,00
2.	63	T2	kuća, park i put	15.851,00		udio 74% HFP*	21.820,00
3.	110	Z1	livada, šuma, jarak	14.393,00		udio 26% FANTAZIJA PROJEKT	14.393,00
4.	40/4	T2	put	258,00	4268	ugovor o osnivanju prava građenja	0,00
5.	39/2	T2	livada	890,00	Pravo građenja u 6508	HFP* - FANTAZIJA PROJEKT	0,00
6.	40/1	T2	livada	2.929,00		ugovor o prijenosu prava građenja	0,00
7.	61/4	T2	livada	10,00		FANTAZIJA PROJEKT -	0,00
8.	61/5	T2	oranica	132,00		FANTAZIJA HOTELI	0,00
9.	64	T2	bazen	665,00			0,00
10.	65	T2	bazen	85,00	5838	100% GRAD SAMOBOR	0,00
11.	66	T2	kuća	176,00			
12.	67	T2	kupalište	138,00			
13.	dio127/1	cesta	put	919,00	1821	100% GRAD SAMOBOR	919,00

* Novi naziv HFP – Hrvatskog fonda za privatizaciju je Agencija za upravljanje državnom imovinom – AUDIO

Dostavljena dokumentacija:

- Ugovor o prijenosu prava vlasništva
- Prijavni list za katastar i zemljišnu knjigu sa iskazom čestica
- Dozvola za uklanjanje
- Lokacijska dozvola za izgradnju hotelskog kompleksa
- Rješenje o produženju Lokacijske dozvole
- Idejni projekt za ishođenje Lokacijske dozvole

NAPOMENA:

Prijavni listovi za katastar i zemljišnu knjigu nisu provedeni u katastarskom operatu odnosno zemljišnoj knjizi.

Za čestice koje su u vlasništvu grada Samobora i čine dio nove građevinske parcele – k.č. 63 planirano je izraditi Ugovor o zamijeni i ustupu.

3. ZABAVNI PARK

Ukupna površina zemljišta koje je predmet procjene je 94.939 m² i čini dio obuhvata cijeline Zabavni park.

r.br.	k.č.	oznaka zemljišta	m ²	zk. Uložak	vlasništvo
1.	3636/1	RT livada	716,00	6772 Pravo građenja u 6774	100% GRAD SAMOBOR ugovor o osnivanju prava građenja GRAD SAMOBOR - FANTAZIJA PROJEKT ugovor o prijenosu prava građenja FANTAZIJA PROJEKT – FANTAZIJA ZABAVNI PARK
2.	3636/2	RT livada	611,00		
3.	3637/1	RT livada	751,00		
4.	3637/2	RT livada	1.013,00		
5.	3638/1	RT livada	1.273,00		
6.	3638/2	RT livada	1.180,00		
7.	3640	RT livada	1.776,00		
8.	3641	RT livada	1.347,00		
9.	3642	RT livada	1.339,00		
10.	3643	RT, ŽS livada	3.933,00		
11.	3644/1	RT livada	1.963,00		
12.	3645	RT livada	4.293,00		
13.	3646	RT, ŽS livada	2.234,00		
14.	3647	RT livada	1.988,00		
15.	3648	RT, ŽS livada	837,00		
16.	3649	RT, ŽS livada	1.118,00		
17.	3652/2	RT, ŽS livada	1.583,00		
18.	3653/2	RT, ŽS livada	1.377,00		
19.	3654/1	RT, ŽS livada	1.457,00		
20.	3654/2	RT livada	947,00		
21.	3655	RT, ŽS livada	3.124,00		
22.	3644/2	RT livada	2.928,00	6725 Pravo građenja u 6776	
23.	3672	RT livada	5.365,00		
24.	3673	RT livada	4.575,00	4268 Pravo građenja u 6508	udio 74% HFP* udio 26% FANTAZIJA PROJEKT ugovor o osnivanju prava građenja HFP* - FANTAZIJA PROJEKT ugovor o prijenosu prava građenja FANTAZIJA PROJEKT – FANTAZIJA ZABAVNI PARK
25.	3674	RT livada	6.128,00		
26.	3690	RT, cesta livada	905,00		
27.	3691	RT, cesta oranica	3.424,00		
28.	3692	RT livada	2.281,00		
29.	3693	RT livada	2.026,00		
30.	3694	RT, cesta oranica	875,00		
31.	3695	RT, cesta oranica	1.827,00		
32.	3696	RT, cesta oranica	1.762,00		
33.	3697	RT livada	2.096,00		
34.	3698	RT livada	2.305,00		
35.	3703/1	RT oranica	1.222,00		
36.	dio 3703/2	RT, cesta oranica	820,00		
37.	dio 93	RT oranica	1.300,00		
38.	dio 3699	RT livada	812,00		
39.	dio 3700	RT livada	2.574,00		
40.	dio 3701	RT livada	735,00		
41.	dio 3702	RT livada	541,00		
42.	dio 3705	RT oranica	232,00		
43.	dio 3706	RT livada	162,00		
44.	dio 3671	RT livada	4.126,00		
45.	dio 102/2	RT livada	380,00		
46.	dio 102/1	RT livada	2.079,00		
47.	dio 101	RT oranica	558,00		
48.	dio 100	RT oranica	540,00		
49.	dio 99	RT oranica	1.065,00		
50.	dio 98	RT oranica	1.838,00		
51.	dio 97	RT oranica	998,00		
52.	dio 96	RT oranica	434,00		
53.	dio 95	RT oranica	1.394,00		
54.	dio 94	RT oranica	741,00		

55.	dio 87	RT	put seoski	219,00	6266	
56.	dio 3704	RT	put IV reda	188,00		
57.	3650	ŽS	livada	182,00	5838	100% GRAD SAMOBOR
58.	3651	ŽS	livada	9,00		
59.	3652/1	ŽS, RT	livada	433,00	5490	

* Novi naziv HFP – Hrvatskog fonda za privatizaciju je Agencija za upravljanje državnom imovinom - AUDIO.

Dostavljena dokumentacija:

- Ugovor o prijenosu prava vlasništva
- Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Šmidhen II
- Prijedlog UPU – grafički dio, kartografski prikaz

NAPOMENA:

Prema dostupnim informacijama Prijedlog Urbanističkog plana uređenja Šmidhen II prošao je javnu raspravu.

Za potrebe izgradnje budućeg Zabavnog parka potrebno je izvršiti okrupnjavanje čestica koje formiraju cijelinu Zabavnog parka.

Procjena je izrađena uz pretpostavku usvajanja UPU Šmidhen II.

4. SPORTSKI PARK

Ukupna površina zemljišta koje je predmet procjene je 32.730 m² i čini dio obuhvata cijeline Sportski park.

r.br.	k.č.	GUP - zona	oznaka zemljišta	m ²	zk. Uložak	vlasništvo
1.	169/1	R8	oranica	2.047,00		
2.	174	R8	livada	1.818,00		100% GRAD SAMOBOR
3.	175/2	R8	oranica	1.129,00	6773	ugovor o pravu građenja
4.	176	R8	livada	16.006,00	Pravo građenja u 6775	GRAD SAMOBOR - FANTAZIJA PROJEKT
5.	177	R8	oranica	3.428,00		ugovor o prijenosu prava građenja
6.	178	R8	oranica	3.908,00		FANTAZIJA PROJEKT - FANTAZIJA SPORT
7.	179	R8	oranica	2.569,00		
8.	182	R8	livada	1.825,00	1960	100% FANTAZIJA SPORT

Dostavljena dokumentacija:

- Ugovor o prijenosu prava vlasništva
- Program za izradu Urbanističkog plana uređenja Sportskog parka Šmidhen
- Prijedlog UPU – grafički dio, kartografski prikaz

NAPOMENA:

Prema dostupnim informacijama Prijedlog Urbanističkog plana uređenja Sportskog parka Šmidhen u Samoboru prošao je javnu raspravu.

Za potrebe izgradnje budućeg Sportskog parka potrebno je izvršiti okrupnjavanje čestica koje formiraju cijelinu Sportskog parka.

Procjena je izrađena uz pretpostavku usvajanja UPU Sportskog parka Šmidhen.

Pregled nekretnine izvršen je u rujnu 2011. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađena je ova procjena.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnina primjenjen je tečaj EUR-a za preračunavanje cijene za 1 m², odnosno 1 EUR = 7,472 kn za obračun vrijednosti nekretnina na dan 25.10.2011.

NAPOMENA:

- Procjena jedinične vrijednosti građevinskog zemljišta u vlasništvu izrađena je kroz potencijal moguće izgradnje prema ldejnim projektima odnosno ishođenim Lokacijskim dozvolama za cijeline Vodeni park i Hoteli odnosno prema smjernicama UPU Šmidhen II za Zabavni park i UPU Sportski park Šmidhen koji nisu na snazi (u fazi donošenja – završena javna rasprava), a uz pretpostavku modućnosti formiranja građevinskih parcela za sve četiri cijeline i ishođenja dokumentacije za izgradnju kompleksa opisanog u elaboratu.
- U vrijednost postojećeg stanja lokacije uključeni su procijenjeni troškovi do sada izvedenih radova na projektu Fantasyland (komunalni doprinosi, rušenja, izrada projekata, studija, financiranje projekta, konzalting...).
- Troškovi poslovanja tvrtke Fantazija projekt d.o.o. koja razvija projekt FANTASYLAND nisu predmet ove procjene (trošak opreme za rad, trošak zaposlenika, usluge i servisi...).
- Kod procjene postojećeg stanja uzeto je u obzir da je dio zemljišta u vlasništvu a dio s pravom građenja.

2. OPIS NEKRETNINA

LOKACIJA

Šira lokacija SAMOBOR

Geografski položaj

Srednjovjekovni gradić barokne arhitekture, nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Hrvatske uz granicu sa Slovenijom, na istočnim obroncima Samoborskog gorja, nedaleko od glavnog grada Zagreba. Gradu pripada 78 naselja koja spadaju pod lokalnu samoupravu Samobor.

Samobor je jedno od najomiljenijih i najstarijih izletišta Zagrepčana, planinara, izletnika iz Hrvatske i inozemstva. Oko trećine grada Samobora pokriveno je šumom, a na okolnom gorju postoji oko 200 km obilježenih planinarskih staza.



Klima

Obzirom da je smješten na rubu triju velikih prirodnih sredina, Panonske nizije na sjeveru, Dinarskog gorja na jugu i Alpa na zapadu, na području Samobora osjeća se ublaženi utjecaj ovih regija što donosi posebnost ovom kraju. Klima je umjerena sa izrađenim toplim ljetima, svježim zimama i optimalnom količinom oborina. Vegetacija je bujna, pretežito bjelogorična, a nisu rijetke niti endemske vrste. Nadmorska visina od 130 mnm do 1.100 mnm čini dodatnu pogodnost, pa zahvaljujući razvedenom reljefu, zračnim strujama i zelenom pokrovu ovaj je kraj bez smoga.

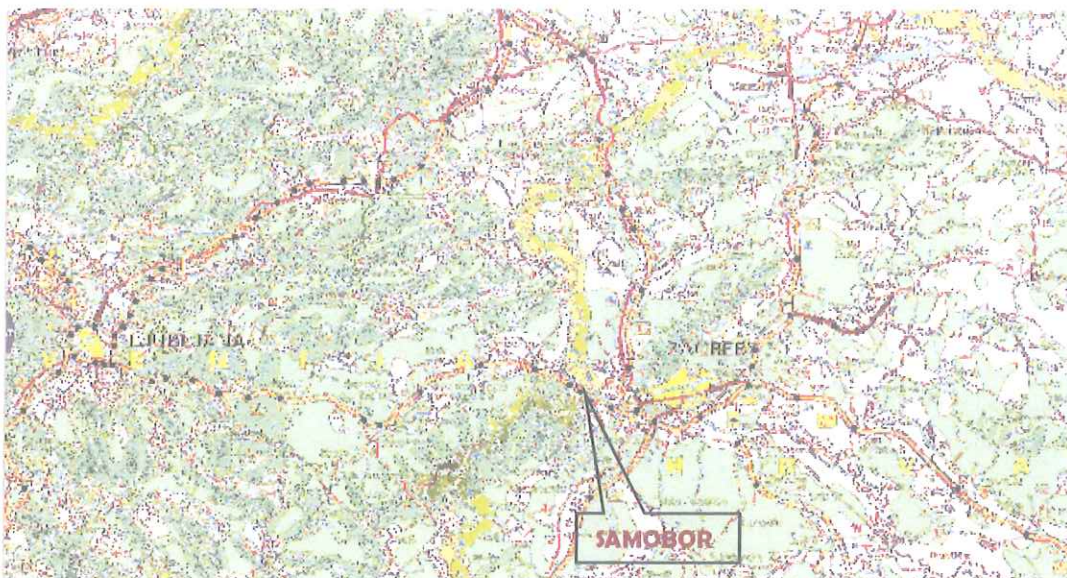
Klima je umjerena kontinentalna sa prosječnim ljetnim temperaturama 20°C i prosječnom zimskom temperaturom 1°C.

Statistički podaci

površina	250km ²
broj stanovnika	37.607(popis 2011.)
gustoća	150stanovnika/km ²
broj kućanstava	12.426
prosječan broj članova kućanstva	3.03
prosječna ljetna temperatura	21,1°C
prosječna zimska temperatura	0,2°C



Gramor je smješten jugozapadno od auto-cesta A3 koja spaja zagrebačku obilaznicu sa graničnim prijelazom Bregana preko koje je dobro cestovno povezan sa svim dijelovima Hrvatske, a isto tako sa državama u okruženju.



Glavni željeznički kolodvor nalazi se u Zagrebu na Tomislavovom trgu, oko pola sata vožnje od Samobora. U planu je obnova nekadašnje uskotračne željezničke pruge koja bi spajala Zagreb-Podsused i Breganu – nekadašnji Samoborčak.

A map showing the proposed rail line from Vaudreuil to St. Lawrence. The line is marked with a red line and numbered stations 1 through 10. The stations are: 1. Vaudreuil, 2. Deseronto, 3. Deseronto, 4. Deseronto, 5. Deseronto, 6. Deseronto, 7. Deseronto, 8. Deseronto, 9. Deseronto, 10. Deseronto. The map also shows the St. Lawrence River and the proposed rail line crossing it.

Poveljom kralja Bele IV Samobor je dobio status slobodnog kraljevskog trgovišta, tako da je grad imao samostalnu unutrašnju upravu i sudstvo. Tijekom svoje povijesti stanovništvo se pretežito bavilo obrtništvom, iskopom ruda bakra i željeza (mjesto Rude pokraj Samobora), te obradom stakla. Prva tvornica stakla kod Bregane započela je sa radom 1839. godine. U drugoj polovini XIX stoljeća Samobor se komunalno uređuje, pošumljuje, uređuju se parkovi, otvaraju kupališta i pansioni za smještaj kupališnih gostiju. Od 1868. godine otvorene su toplice sa sumpornom vodom poznate kao kupalište Šmidhen. Izgradnjom mosta preko Save i uskotračne željezničke pruge od 1901. godine Samobor je sa Zagrebom bio povezan Samoborčekom koji je vozio sve do 1979. godine. Do 1914. godine samobor je imao tri hotela, pension, restauraciju, kavanu i 50 gostionica.

Uža lokacija Šmidhen



Predmetna lokacija smještena je sjeverno od središta Samobora, ulicom Grada Wirgesa u smjeru sjevera odnosno Bregane. Lokacija je smještena zapadno i istočno od ulice Grada Wirgesa i koridora buduće pruge brze gradske željeznice Bregana – Samobor – Zagreb. Zemljište je u cijelosti neizgrađeno (nekada postojeće građevine su uklonjene), obraslo niskom vegetacijom. Konfiguracija terena istočno od pristupne prometnice je pretežito ravna, dok se sa zapadne strane od prometnice teren uzdiže prema sjeverozapadnu.

Istočno od lokacije nalazi se novoizgrađeno stambeno naselje Samoborski vrtovi, sjeverno od lokacije nalazi se priključak na auto-cestu Bobovica, zapadno od lokacije nalazi se stambena zona sjevernog dijela Samobora, a južno od lokacije nalaze se novoizgrađeni trgovački centar Merkator, te novoizgrađeni Autobusni kolodvor.

U povijesti Šmidhen je bio poznato kupalište i omiljeno izletišta Zagrepčana.

Komunalna opremljenost

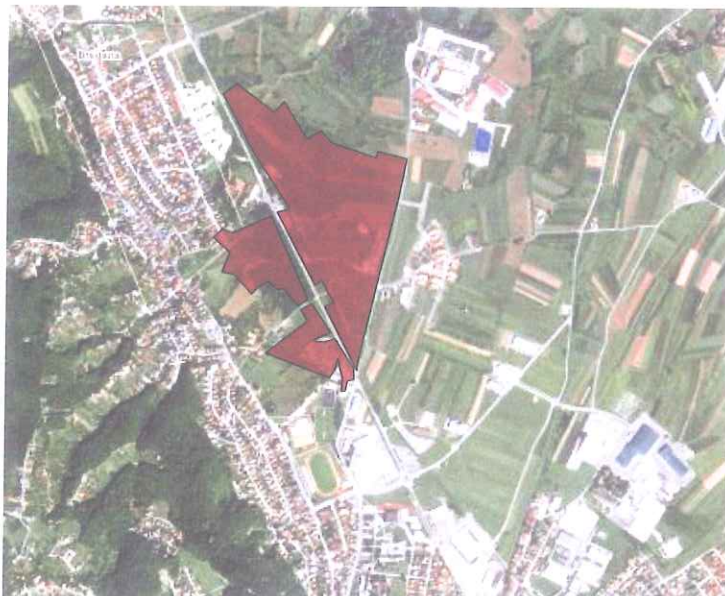
Vodoopskrbni sustav grada Samobora povezan je sa zagrebačkim vodovodom, kanalizacija je uglavnom mješovitog sustava odvodnje, plinopskrba je osigurana putem visokotlačnog plinovoda uz Ul. grada Wirgesa i s redukcijom plinskom stanicom, magistralni klasični i svjetlovodni telekomunikacijski vodovi položeni su trasom Ul. grada Wirgesa, a povezuju područje grada Samobora s telekomunikacijskim centrom Zagreb. Visokonaponski dalekovodi sa sjevera ulaze u obuhvat GUP-a.



OPIS ZEMLJIŠTA

Obuhvat

Obuhvat koji je predmet ove procjene je građevinsko zemljište ukupne površine 275.284 m². Sačinjava ga više čestica od kojih su dvije novonastale čestice (k.č. 109 i k.č. 63) prema ishodenim Lokacijskim dozvolama za potrebe buduće planirane gradnje. Preostale čestice su neformirane i za potrebe buduće gradnje potrebno ih je okrupniti u postupku ishodenja dokumentacije za građenje.



Prema dostavljenim zemljišnoknjižnim izvatcima i Ugovorima o osnivanju prava građenja ukupna površina zemljišta koja je u vlasništvu iznosi 56.507,16 m², dok je dio zemljišta s pravom građenja površine 218.776,84 m².

Površina obuhvata
275.284 m²

U tablici u nastavku prikazane su površine zemljišta u vlasništvu i površine zemljišta s pravom građenja obzirom na cijeline.

pogled sa pristupne prometnice



POVRŠINA ZEMLJIŠTA

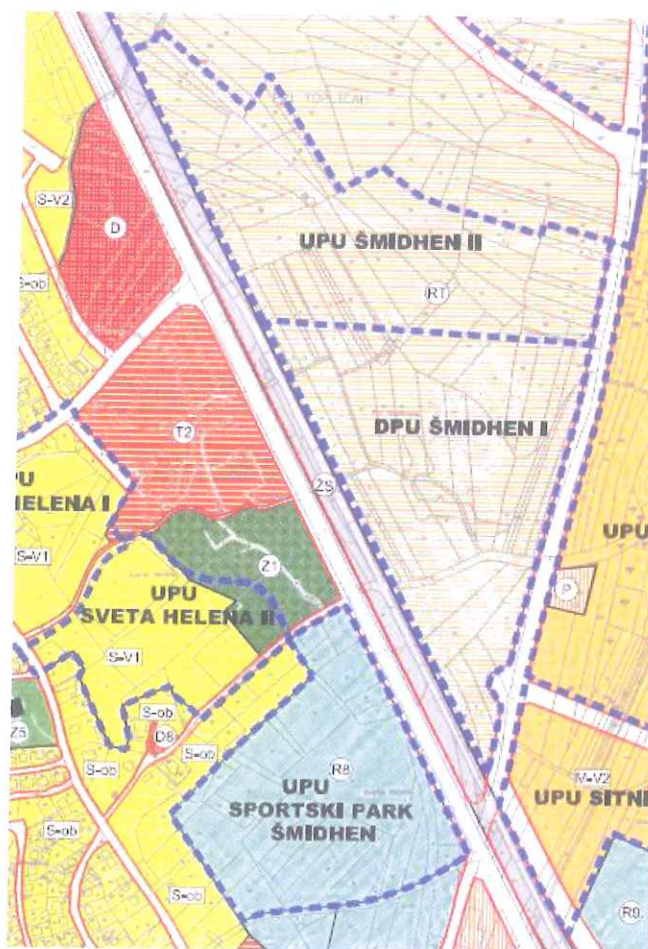
cjelina		grad. parcela m2	ukupno m2	obuhvat m2	ukupno m2
1. VODENI PARK	vlasništvo	25.411,36	97.736,00	28.685,28	110.328,00
	pravo građenja	72.324,64		81.642,72	
2. HOTELI	vlasništvo	5.673,20	21.820,00	10.374,68	37.287,00
	pravo građenja	16.146,80		26.912,32	
3. ZABAVNI PARK	vlasništvo			15.622,20	94.939,00
	pravo građenja			79.316,80	
4. SPORTSKI PARK	vlasništvo			1.825,00	32.730,00
	pravo građenja			30.905,00	
UKUPNO	vlasništvo	31.084,56	119.556,00	56.507,16	275.284,00
	pravo građenja	88.471,44		218.776,84	

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA SAMOBORA veljača 2007. godine Izmjene i dopune od 21. lipnja 2011. godine

Prema GUP-u Grada Samobora, predmetno zemljište nalazi se unutar zona sljedećih planskih oznaka:

- RT rekreativno turistička namjena
 - R8 različiti sportovi i rekreacija
 - T2 hotel
 - Z1 uređene parkovne površine
 - željeznički koridor
- korištenje i namjena



Turističko-ugostiteljska namjena - T Članak 17.

Zone turističke namjene određene su za gradnju i uređenje hotela, ugostiteljskih građevina i sl. U sklopu ovih zona mogu se graditi i prateći poslovni prostori te igrališta.

Različiti sportovi i rekreacija - R8 Članak 19.

Na tim površinama mogu se uređivati sportski tereni te graditi sportske dvorane i stadioni i druge otvorene ili zatvorene sportske građevine, sa ili bez gledališta, te drugi prostori primjerenih površina koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama i u građevinama. Iznimno se u zoni SRC Šmidhen može graditi hotel i kamp, istovremeno ili nakon gradnje sportsko-rekreacijskih građevina i površina.

Rekreativno turistička namjena - RT Članak 20.

.... Najviše 40% površine ukupne zone može se predvidjeti za izgradnju turističkih sadržaja: hotela, motela, restorana, prostora za kampiranje u zelenilu i površine za rekreaciju, s pripadajućim prometnim površinama.... Iznimno se u zoni SRC Šmidhen može graditi hotel i kamp, istovremeno ili nakon gradnje sportsko-rekreacijskih građevina i površina.

Zelene površine, Uređene parkovne površine – Z1 Članak 21.

Uređene parkovne površine – Z1 su javni, neizgrađeni prostori oblikovani planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima ekoloških obilježja, namijenjeni šetnji i odmoru građana. Funkcionalno oblikovanje parka određuju prirodne karakteristike prostora, kontaktne namjena i potreba za formiranjem ekoloških, edukativnih, estetskih i rekreacijskih površina. Tipološki oblik parka određuje način i razinu opremljenosti sadržajima, građevinama i drugom opremom, što se određuje detaljnim planovima.

Zona željeznice

Članak 26.

GUP-om je određen prometni koridor, za željezničku prugu II reda Podsused-Samobor-Bregana.

- oblici korištenja

Prema kartografskom prikazu Oblika korištenja predmetno zemljište se nalazi unutar zona planske oznake 2B, 3A i 4A.



2B Pretežito dovršeni dijelovi grada, Održavanje i dogradnja pretežito izgrađenog nizinskog područja

članak 62.

članak 77. mijenja se i glasi:

Održavanje i dogradnja pretežito izgrađenog nizinskog područja (2B)

to su prostori urbane obnove: istočni ulaz u Samobor, Istočno i Kolodvorsko naselje, Perivoj Bistraca, Bregana i dr. prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- dovršetak i održavanje naselja mješovitim načinom gradnje (obiteljski, stambeni), s tim da se osigura usklađenost u pogledu gabarita s okolnom kvalitetnom gradnjom;
- omogućavanje mješovite namjene povećanjem prostora za poslovne i javne sadržaje, njihovim smještajem u pravilu u prizemlja stambenih građevina;
- nova gradnja moguća je jedino uz ulicu;
- onemogućuje se prenamjena uređenih javnih zelenih površina
- smještaj potrebnog broja PGM treba biti na građevnoj čestici;
- zelenilo na prirodnom tlu, hortikulturno uređeno iznosi minimalno 40%.

Detaljna pravila:

c) u zoni gospodarske, poslovne i turističke namjene:

- najveća izgrađenost građevne čestice $k_{ig}=0,3$
- najmanja površina pod zelenilom 30%
- najveća iskoristivost građevne čestice $k_{is}=1,2$
- najveća etažnost nadzemna $En_{adz}=3(P+2)$, a za hotele do $5(P+4)$, moguća je gradnja podruma i suterena;
- najveća je visina 12 m, a za turističke građevine do 20 m;

Članak 63

Članak 78. mijenja se i glasi:

Urbana transformacija (3A)

Opća pravila:

- uklanjanje i zamjena gradskog tkiva čije stanje i namjena nemaju adekvatan položaj u gradu;
- gradnja ulične mreže, mreže javnih prostora i građevina te uređenje neizgrađenih površina prema provedbenom dokumentu prostornog uređenja;
- obavezni potreban broj PGM treba osigurati na vlastitoj čestici;
- zahvat u prostoru je moguć samo uz javni prostor, ulicu najmanje širine 9 m ili trg;
- podizanje standarda planiranjem i izgradnjom javnih zelenih površina – parkova te prostora za prateće sadržaje;

Detaljna pravila:

c) U zoni sportsko-rekreacijske namjene – sport s gradnjom i rekreativno-turističke namjene:

- gradnja novih, rekonstrukcija i gradnja zamjenskih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice $k_{ig}=0,3$, a u SRC Šmidhen 0,4;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice;
- visina građevine uvjetovana je specifičnim zahtjevima vrste sporta, dijelovi građevine mogu biti viši od 12 m;

- u ukupnom GBP-u na građevnoj čestici sportski sadržaji moraju biti zastupljeni s najmanje 70%;
- iznimno u zoni SRC Šmidhen moguća je gradnja ugostiteljskih i uslužnih sadržaja te wellness centara u sklopu vodenog parka, visine do šest nadzemnih etaža odnosno 35 m. Najveći kis=1,5;
- iznad otvorenih bazena može se predvidjeti natkrivanje. Visina i oblikovanje tih konstrukcija će se odrediti DPU-om.

Članak 64

Članak 79. mijenja se i glasi:

Nova gradnja u nizinskom dijelu i uz Mirnovečku ulicu (4A)

Opća pravila:

- gradnja ulične mreže, mreže javnih građevina prostora – trgova i parkova, uređenje i izgradnja neizgrađenih površina prema provedbenom dokumentu prostornog uređenja;
- potrebe za parkiranjem treba zadovoljiti na vlastitoj čestici;
- minimalno zelenilo na prirodnom tlu, parkovno uređeno je 40% površine građevne čestice;

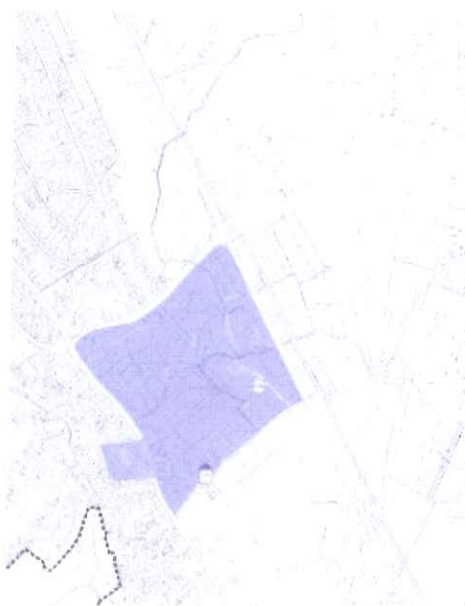
Detaljna pravila:

c) U zoni sportsko-rekreacijske namjene – sport s gradnjom i rekreativno-turističke namjene:

- koeficijent izgrađenosti kig max – 0,2
- koeficijent iskoristivosti kis max – 0,8
- visina građevine uvjetovana je specifičnim zahtjevima vrste sporta; dijelovi građevine mogu biti viši od 12 m;
- građevine pratećih sadržaja – klubske prostorije, ugostiteljstvo, hotelske građevine mogu biti jednoskatne – Enadz = 2, s podrumom i/ili ukopanom etažom;
- izgradnja sportskih i pratećih građevina ne smije narušiti sklad krajobraza i osnovnih prirodnih vrijednosti.

- područja posebnih uvjeta korištenja

Cijelina hoteli nalazi se unutar područja posebnih uvjeta korištenja, označena kao C – zona umjerene zaštite povijesne urbanističke cijeline.



ZONA UMJERENE ZAŠTITE POVIJESNE URBANISTIČKE CIJELINE
(GRADITELJSKIH SKLOPOVA) (C)
PARKOVI I PERIVOJI

Članak 51. Izmjene i dopune GUP-a grada Samobora

Članak 65. mijenja se i glasi:

.....

Uvjeti i mjere zaštite

C zona – zona umjerene zaštite

U ovoj se zoni primarno štiti ekspozicija povijesne jezgre, osigurava kontrola mjerila, obrisa i volumena grada.

Mjere zaštite i očuvanja su:

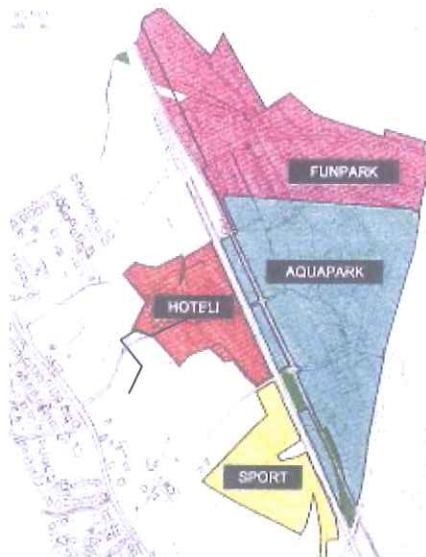
- uz pridržavanje osnovnih načela i minimalnih ograničenja dopustivi su i veći građevni zahvati, odnosno novogradnje;
- između Gradne i Gajeve ulice, od Kompareove ulice do ceste Ul. grada Wirgesa, novu gradnju treba planirati tako da ne zaklanja vizure na prostorne dominantne povijesne jezgre, tornjeve crkava. Područje uz obale Gradne treba riješavati kao ozelenjenu zonu, a korito urediti na urbano primjeren način;
- mišljenje službe zaštite spomenika može se zatražiti kada nadležne službe ocijene da je to potrebno.

3. OPIS PLANIRANOG ZAHVATA U PROSTORU

Planiran je zahvat izgradnje reprezentativnog kompleksa raznolikog sadržaja - turističke, sportske, rekreativne i zabavne ponude. Kompleks će se nalaziti na širem području nekadašnjeg kupališta Šmidhen i istoimenom termalnom vrelu čije je korištenje započeto prije više od stotinu godina. Na području kompleksa postoji mogućnost korištenja geotermalnih vrela kao obnovljivog izvora energije čija temperatura od 30°C zadovoljava potrebe vodenog parka.

Kompleks se sastoji od četiri samostalne cjeline:

1. Vodeni park (Aquapark)
2. Hoteli
3. Zabavni park
4. Sportski park



1. Cjelina Vodenog parka zauzima najveći dio kompleksa istočno do Ulice grada Wirgesa. Za ovaj dio kompleksa izrađen je Detaljni plan uređenja i ishodišta je Lokacijska dozvola za izgradnju Vodenog parka koji će se sastojati od vanjskog prostora vodenog parka sa bazenima i atrakcijama i zatvorenog dijela vodenog parka gdje će se nalaziti bazeni, wellness, shopping centar, ugostiteljstvo, poliklinika i ostali prateći sadržaji.

2. Zapadno od Ulice grada Wirgesa nalazi se cjelina Hoteli. Za ovaj dio kompleksa ishodišta je Lokacijska dozvola za izgradnju dva hotela, jedan sa 5* i jedan sa 4*. Unitar cjeline Hoteli nalazi se prostor zaštićene park šume.

3. Sjeverno od Vodenog parka je cjelina Zabavnog parka, nalazi se u području za koje je u tijeku donošenje Urbanističkog plana uređenja Šmidhen II.

4. Najjužniji dio obuhvata čini zona Sportskog parka koja se nalazi u području za koje je, također, u tijeku donošenje Urbanističkog plana uređenja Sportski park Šmidhen.

Za potrebe ove procjene, prema grafičkom prikazu, kompleks smo podijelili u četiri cjeline čiji obuhvati pripadaju dijelovima planiranih kompleksa – vodenog parka, hotela, zabavnog i sportskog parka. Površine zemljišta koje tvore svaku pojedinačnu cjelinu prikazane su u tablicama u nastavku.

REKAPITULACIJA GOMETRIJSKIH PODATAKA PO CJELINAMA

VODENI PARK	HOTELI	ZABAVNI PARK	SPORTSKI PARK
obuhvat procjene m2			
110.328	37.288	94.939	32.730
građevinska parcela m2		površina cjeline prema prijedlogu/programu UPU ha	
97.736	21.821	cca 9,01 *	cca 6,93 *
status			
IDEJNI PROJ. - LOK. DOZVOLA	IDEJNI PROJ. - LOK. DOZVOLA	UPU u donošenju	UPU u donošenju
GBP prema Lok. Dozvoli		GBPmax	GBPmax
48.186	26.217	17.764 *	6.650 *
otvorene površine prema Lok. Dozvoli		otvorene površine	otvorene površine
40.704	10.236	66.654 *	11.448 *

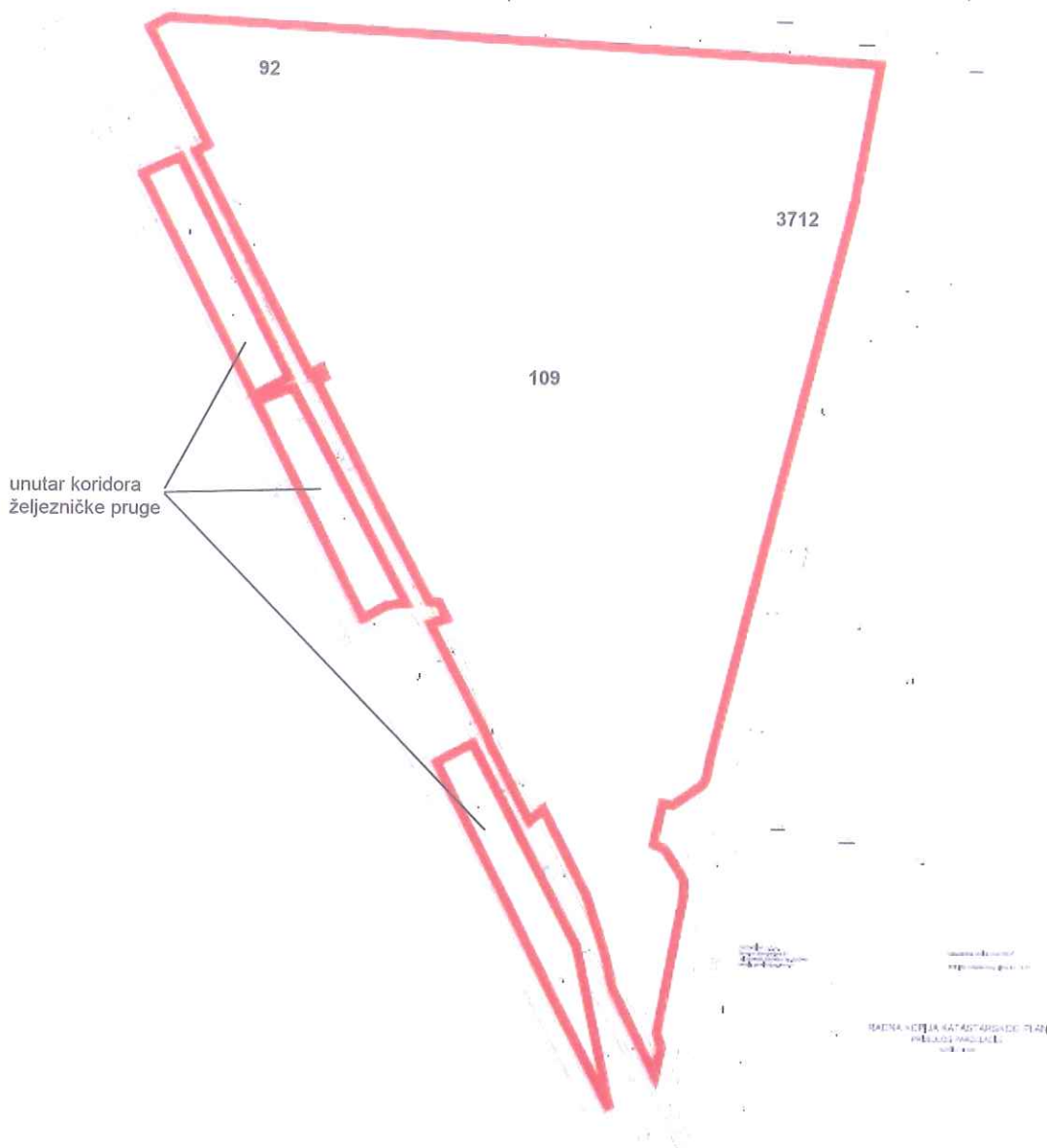
* podaci preuzeti/proračunati iz Nacrta prijedloga UPU Šmidhen II i Programa za izradu UPU Sportski park Šmidhen

3.1. CJELINA VODENI PARK

opis obuhvata

Novoformirana parcela budućeg Vodenog parka površine je 97.736 m² prema prijedlogu parcelacije koji nam je dostavljen, nepravilnog je oblika sličnog trokutu. Granicu obuhvata sa istočne strane čini Ulica Matice iseljenika, a sa zapadne strane Ulica Grada Wirgesa, dok sa sjeverne strane graniči sa južnim dijelom obuhvata Zabavnog parka odnosno UPU Šmidhen II koji je u izradi.

obuhvat procjene – novoformirane čestice prema prijedlogu parcelacije



Unutar obuhvata procjene su k.č. 92 i 3712 koje se nalaze unutar prostora k.č. 109, te k.č. 74,75,76,78,79,80,82,90,91,185, 186,190/2,191,193,194 i 195 koje se nalaze unutar koridora buduće željezničke pruge.

Čestice koje su predmet ove procjene u naravi su čestice koje formiraju novu česticu na kojoj će se izgraditi Vodeni park i čestice unutar koridora buduće željezničke pruge. Ukupna površina zemljišta unutar cjeline Vodeni park koja je predmet ove procjene je 110.328 m².

PREDMET PROCJENE	UKUPNO	pravo	vlasništvo
zemljište	110.328,00	74%	26%
k.č. 109	97.736,00	72.324,64	25.411,36
k.č. 3712	232,00	171,68	60,32
k.č. 92	82,00	60,68	21,32
unutar ŽC	12.278,00	9.085,72	3.192,28
	100,00%	74,00%	26,00%

U nastavku je tablica pregleda čestica cjeline Vodenog parka prema dostavljenim zk izvatcima i ugovorima o osnivanju pravu građenja sa usporedbom stanja čestica nakon parcelacije.

POVRIŠNA ZEMLJIŠTA

VODENI PARK

	k.č.	GUP - zona	oznaka zemljišta	prije parcelacije m ²	zk. Uložak 4268, Pravo gradnje u 6508	vlasništvo HFP* / FANTAZIJA PROJEKT / FANTAZIJA VODENI PARK	nakon parcelacije m ²
1.	191	RT, ŽC	oranica	1.700,00			438,00
2.	190/2	RT, cesta	oranica	3.216,00			104,00
3.	190/1	RT	oranica	2.880,00			0,00
4.	193	RT	oranica	5.254,00			345,00
5.	194	RT	oranica	5.062,00			295,00
6.	195	RT	oranica	326,00			306,00
7.	197	RT, cesta	oranica	4.356,00			0,00
8.	82	RT	oranica	1.606,00			812,00
9.	83/1	RT	oranica	1.297,00			0,00
10.	83/2	RT	oranica	689,00			0,00
11.	84	RT	oranica	2.080,00			0,00
12.	85	RT	oranica	5.662,00			0,00
13.	86	RT	oranica	2.757,00			0,00
14.	89	RT	oranica	3.404,00			0,00
15.	90	RT	oranica	2.666,00			188,00
16.	91	RT	oranica	735,00			735,00
17.	104	RT	oranica	2.963,00			0,00
18.	105	RT	oranica	2.869,00			0,00
19.	106	RT	oranica	4.180,00			0,00
20.	107	RT	oranica	3.667,00			0,00
21.	108	RT	oranica	3.428,00			0,00
22.	109	RT	oranica	6.165,00			97.736,00
23.	3707	RT	oranica	1.992,00			0,00
24.	3708	RT	oranica	833,00			0,00
25.	3709	RT	oranica	1.416,00			0,00
26.	3710	RT, cesta	oranica	1.515,00			0,00
27.	3711	RT	oranica	906,00			0,00
28.	3712	RT, cesta	oranica	3.199,00			232,00
29.	3713	RT, cesta	oranica	986,00			0,00
30.	3714	RT, cesta	oranica	2.719,00			0,00
31.	dio 93	RT	oranica	344,00			0,00
32.	dio 94	RT	oranica	686,00			0,00
33.	dio 95	RT	oranica	1.046,00			0,00
34.	dio 96	RT	oranica	296,00			0,00
35.	dio 97	RT	oranica	510,00			0,00
36.	dio 98	RT	oranica	1.280,00			0,00
37.	dio 99	RT	oranica	630,00			0,00
38.	dio 100	RT	oranica	284,00			0,00
39.	dio 101	RT	oranica	234,00			0,00
40.	dio 102/1	RT	oranica	650,00			0,00
41.	dio 102/2	RT	livada	134,00			0,00
42.	dio 3671	RT	livada	202,00			0,00
43.	dio 3699	RT	livada	246,00			0,00
44.	dio 3700	RT	livada	2.314,00			0,00
45.	dio 3701	RT	livada	1.974,00			0,00
46.	dio 3702	RT	livada	4.470,00			0,00
47.	dio 3703/2	RT	oranica	52,00			0,00
48.	dio 3705	RT	oranica	2.621,00			0,00
49.	dio 3706	RT	livada	3.699,00			0,00
50.	74	ŽS	oranica	884,00			884,00
51.	75	ŽS	oranica	937,00			937,00
52.	76	ŽS	oranica	892,00			892,00
53.	78	ŽS	oranica	1.075,00			1.075,00

54.	79	ŽS	oranica	1.289,00		1.289,00
55.	80	ŽS	oranica	385,00		385,00
56.	185	ŽS	livada	1.353,00		1.353,00
57.	186	ŽS	oranica	2.240,00		2.240,00
59.	dio 87	RT	put seoski	1.179,00		0,00
60.	88	RT	put seoski	128,00		0,00
61.	92	RT	put seoski	163,00	6266	grad SAMOBOR - Ugovor o zamjeni i ustupu
62.	103	RT	put seoski	220,00		0,00
63.	196	RT	put seoski	1.728,00		0,00
64.	3704	RT	put IV reda	70,00		0,00
UKUPNO				114.743,00		110.328,00

* HFP – Hrvatski fond za privatizaciju sada AUDIO – Agencija za upravljanje državnom imovinom

- Na kartografskom prikazu u nastavku označene su čestice čiji su suvlasnici tvrtka Fantazija u omjeru 26/100 i Hrvatski fond za privatizaciju u omjeru 74/100. Za ove čestice dostavljen nam je Ugovor o osnivanju prava građenja, odnosno Ugovor o prijenosu prava građenja.
- Za čestice koje su u vlasništvu grada Samobora izrađen je Ugovor o zamjeni i ustupu.

stanje čestica prema zk izvatku i ugovoru (prije parcelacije)

