

buduće stanje

DEALJNI PLAN UREĐENJA ŠMIDHEN I

IDEJNI PROJEKT za izgradnju Vodenog parka, TD 27/07 od 15. srpnja 2010. godine izrađen po MODULUS d.o.o.

LOKACIJSKA DOZVOLA za izgradnju rekreativno – turističkog kompleksa VODENI PARK ŠMIDHEN (centralna višenamjenska građevina, bazeni, pozornica) u Samoboru na novoformiranoj k.č. 109 k.o. Samobor, Klasa UP/I-350-05/10-01/84, Urbroj 238-11-08/1-10-4, od 23.08.2010. godine.



Cjelina Vodenog parka sastojati će se od sljedećih prostornih cjelina:

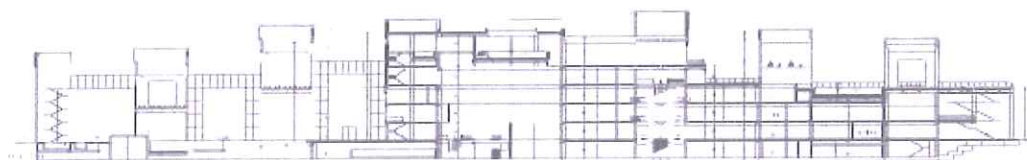
- pristupna prometnica sa parkiralištem
- centralna građevina
- vanjski vodeni park
- pozornica za koncerte, predstave i video projekcije.



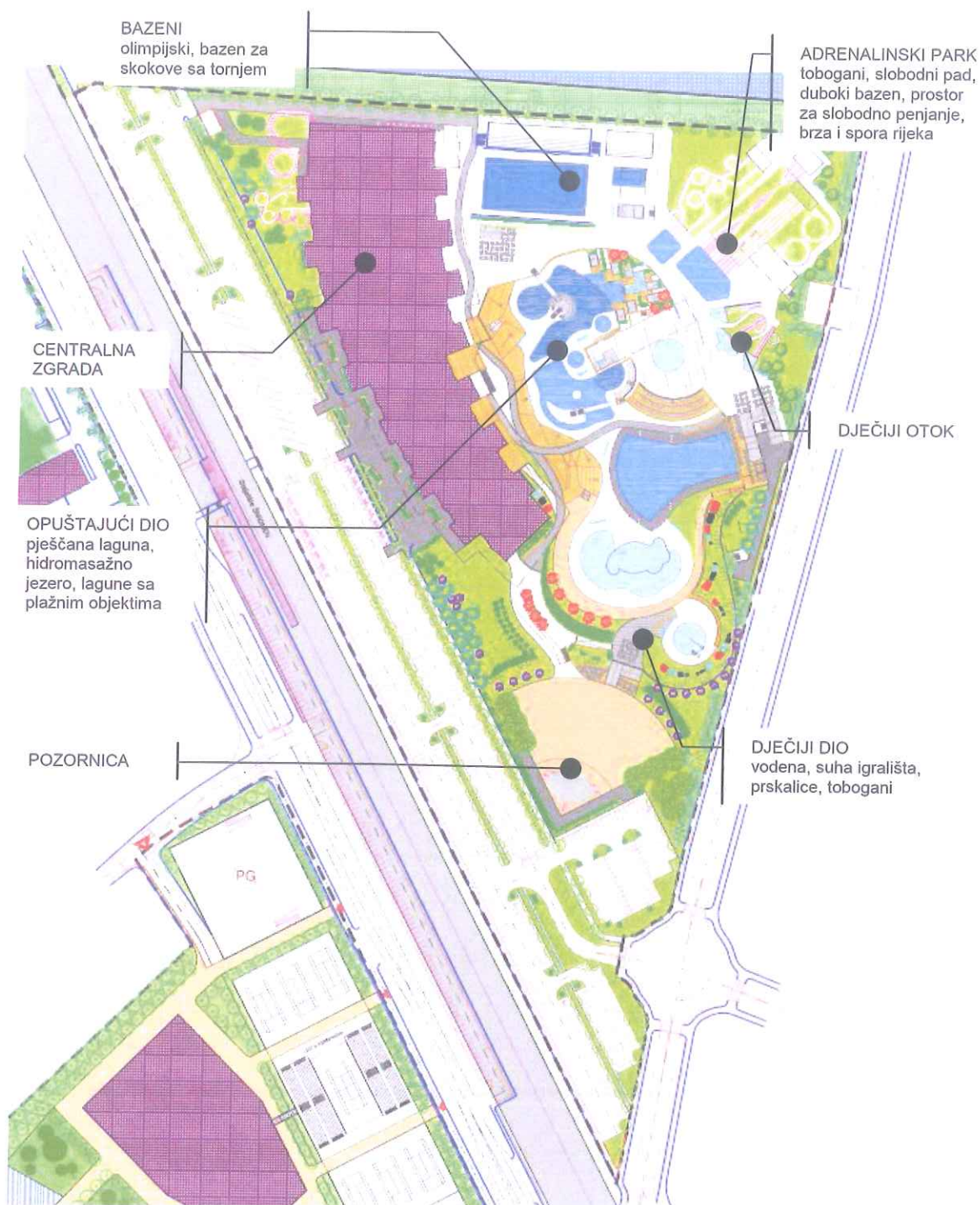
Pristupna prometnica sa parkiralištem u direktnoj je vezi sa budućom prugom koja ja u ovome dijelu planirana 3 m iznad nivoa postojeće ulice.

Oblikovanje centralne građevine uvjetovala je poteba za stvaranjem barijere između pruge i vanjskog dijela parka. U tlocrtu, centralna građevina je zaobljena forma razbijena ritmom punih volumena i reflektirajućih ploha.

presjek kroz centralnu građevinu



situacija prema DPU



pregled površina prema DPU Šmidhen I

namjena	parcels	GBP	GBP podz	GBP nadz	vodne površine	markica	kig	kis n	prirodni teren	PM
rekreativno turistička namjena	97.736 m ²	50.586 m ²	13.283 m ²	37.303 m ²	7.553 m ²	14.192 m ²	14,52%	0,38	39%	773
11 građevina									38.117 m ²	47.814 m ²

Sjeverni dio centralne građevine zauzima bazenska dovrana u prizemlju koja se visinom proteže kroz etaže prizemlja, prvog, drugog i trećeg kata. Unutar bazenske dovrane biti će smještene vodene atrakcije, tobogani koji izlaze iz plohe zgrade i vraćaju se nazad u dvoranu i umjetna stijena za penjanje. Bazenska tehnika zauzima sjeverni dio centralne građevine u etaži podruma, središnji dio etaže podruma zauzimaju svlačionice, garderobe i sanitarije, a u južnom dijelu podruma nalaze se pomoćni prostori restorana. U središnjem dijelu etaže prizemlja i 1. kata nalaziti će se shopping mall, dok južni dio ove dvije etaže zauzimaju prostori restorana i banket sale.

podrum

prizemlje

1. kat

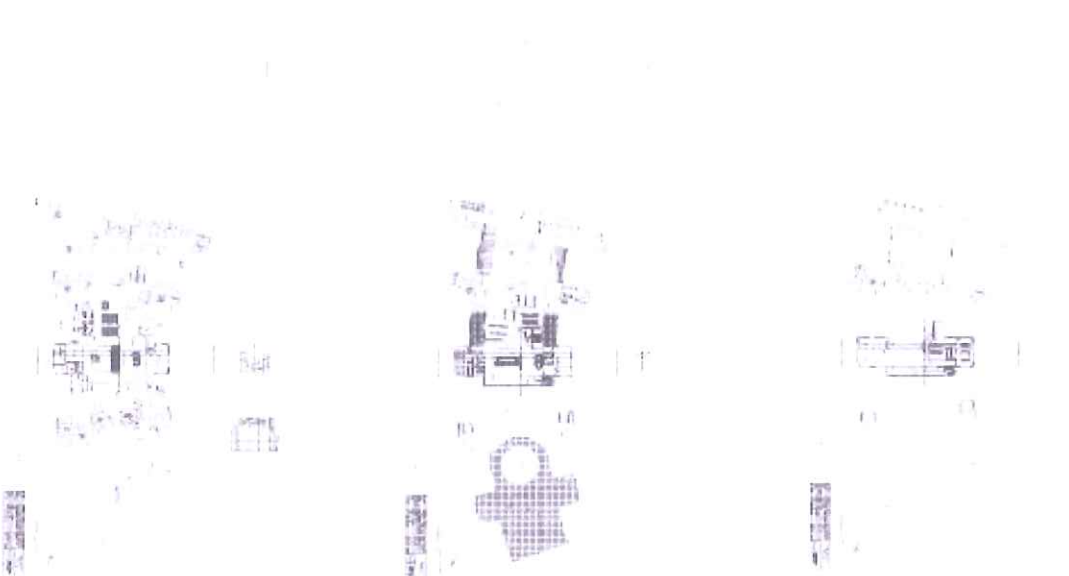


U etaži 2. kata nalaziti će se poliklinika, a na 3. i 4. katu sa vanjskim prostorom sunčališta i bazena, u južnom dijelu 3. kata nalaziti će se prostori wellnesa i fitnesa.

2. kat

3. kat

4. kat



U tablici u nastavku dat je pregled površina građevina, centralne građevine i ostalih pratećih građevina u sklopu vodenog parka, prema Lokacijskoj dozvoli i Idejnom projektu.

GRAĐEVINE	GBP
centralna građevina	44.961,00
prateće zatvorene građevine	3.225,00
UKUPNO GRAĐEVINE	48.186,00
OTVORENE POVRŠINE	
bazeni	7.332,00
prateće otvorene građevine	2.631,00
igrališta/sunčališta	30.741,00
UKUPNO OTVORENE POVRŠINE	40.704,00
UKUPNO	88.890,00

Vanjski dio vodenog parka organiziran je u grupacije bazena definirane namjenom. U sjevernom dijelu parcele, istočno do centralnog objekta nalaze se olimpijski bazen i bazen za surfanje koji će se moći natkriti i zatvoriti. Uz olimpijski bazen nalaze se tribine ispod kojih su garderobe i ulaz u tribine. Dio tribine je natkriven. Bazen za surfanje i tribina uz njega biti će montažni te će se montirati povremeno. Uz ovaj bazen nalaze se objekti ugostiteljstva i sanitarije sa svlačionicama. U sjeveroistočnom dijelu parka nalaziti će se tornjevi sa toboganima kao najvećom atrakcijom parka. Najviši tobogan ima platformu za ulaz na visini od 27 metara.



Centralni dio vodenog parka u kojem se nalaze ostali bazeni upušten je ispod ulaznog nivoa za cca 1,4 m. Bazen B3 je rekreativni sa barom i mostom prema olimpijskom bazenu. Bazen B4 i B6 su jacuzzi. Bazen B5 je rekreativni bazen sa vodenim atrakcijama i strujama, djelomično dubine 4 m. Uz bazen za skokove sa objekta OB5 je sunčalište kao amfiteatar. Bazen B11 je bazen sa valovima, prema kojem je orijentirano sunčalište u nivoima opločano drvetom. Bazen B12 je bazen za djecu sa atrakcijama, prskalicama i niskim toboganima, spiljama i igračkama, dubine od 0-0,5 m. Bazen B13 je moko ograđeno igralište za djecu.

U južnom dijelu parcele nalaziti će se pozornica, od vodenog parka odijeljena nasipom od zemlje. Visoko zelenilo smješteno je uz rubnu zonu parka i na prostoru između bazena i pozornice.

Parkirni prostor smješten je uz zapadnu granicu obuhvata i prati koridor željezničke pruge. Za potrebe parkiranja predviđeno je 773 parkirnih mjesta od toga 15 mjesta za autobuse, 38 mjesta za potrebe invalida, 8 za taxi i 712 za posjetitelje osobnim automobilima. Prostor između glavne građevine i parkirnog prostora biti će uređena zelena površina.

Dobar položaj budućeg Vodenog parka osigurava koridor buduće željezničke pruge, te blizina željezničke postaje vlakova na relaciji Podsused – Bregana.

komunalna infrastruktura

Potrebno je izvesti kanalizacijsku mrežu koja će se priključiti na planirani kanal sjeverno od vodenog parka. Odvodnja oborinskih voda biti će posebnim sustavom u otvoreni jarak. Odvodnja iz bazena do recipijenta planirana je preko posebnog sustava sa filterima. Potrebno je proširiti postojeću vodoopskrbnu i plinoopskrbnu mrežu, a za potrebe napajanja električnom energijom potrebno je proširenje naponske mreže, te izvedba nove trafo stanice. Potrebno je izvesti hidrantsku mrežu.



postojeće stanje

Unutar kompleksa nalaze se termalni izvori za crpljenje tople vode koji su se koristili za potrebe kupališnog turizma u drugoj polovini XX stoljeća kada je kompleks Šmidhen bio poznata turistička destinacija okolice Zagreba. Svi nekada postojeći objekti starog kompleksa Šmidhen su uklonjeni – nekada je tu postojao centralni jednokatni objekt sa svlačionicom i ugostiteljskim sadržajima, tri manje pomoćne građevine, olimpijski bazen, dva veća i dva dječja bazena, a u južnom dijelu bilo je 13 terena za tenis. Površina terena je ravna obrasla travnatom vegetacijom, grmljem i drvećem, ostacima nekadašnjeg hortikulturnog uređenja.

POVRŠINE UKLONJENIH GRAĐEVINA	m2	m3
1. kupališni objekt	5.049,00	15.131,00
2. bazeni	7.280,00	925,00
3. teniski tereni	13.707,00	
4. energetski objekt	380,00	2.070,00
UKUPNO	26.416,00	18.126,00

nekadašnji bazen i bazenska zgrada



komunalna infrastruktura

Nekadašnji kompleks imao je priključak na fiksnu telefonsku mrežu. Kanalizacijska mreža za odvodnju oborinskih i otpadnih voda nije postojala – oborinske vode se slijevaju u okolni teren, a otpadne vode su se sakupljale u sabirne jame za odvodnju i tretiranje voda iz bazena. Postoji vodovodna i plinska mreža koja se koristila za potrebe bivšeg kupališta i njegovih građevina. Nekadašnji kompleks imao je vlastitu trafostanicu za elektroopskrbu unutar vlastitog obuhvata. Obije prometnice koje graniče sa obuhvatom su asfaltirane i dvosmjerne, ali bez uređenih nogostupa, sa površinskom odvodnjom jarcima uz kolnik. Sa sjeverne i istočne strane postoje poljski putevi.



Za potrebe planiranog projekta Vodenog parka ishodena je Lokacijska dozvola za izgradnju Vodenog parka, izrađen elaborat parcelacije radi formiranja građevinske parcele, sklopljen je ugovor o ustupu i zamjeni sa Gradom Samoborom za čestice koje su bile u vlasništvu grada, te je ishodena Lokacijska dozvola za izgradnju prometnice s komunalnom infrastrukturom (ulica Matice iseljenika od Ulice grada Wirgesa do pristupne prometnice kompleksa Šmidhen).

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

procjena budućeg stanja

Procjena budućeg stanja izgrađena je za nekretninu u vlasništvu.

VODENI PARK TROŠKOVI PROJEKTA

TROŠKOVI DO GRAĐ. DOZVOLE	EUR/m2 GBPobr	EUR bez pdv-a	udio u invest.
PRETHODNE AKTIVNOSTI	10,00	553.545	0,57%
ZEMLJIŠTE		18.000.000	18,39%
porez na promet		900.000	0,92%
ISHODENJE LOKACIJSKE DOZVOLE	13,00	719.609	0,74%
ISHODENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE	18,00	996.381	1,02%
DOPRINOSI	77,11	4.268.459	4,36%
UKUPNO	459,55	25.437.994	25,99%

TROŠKOVI NAKON GRAĐ. DOZVOLE		EUR bez pdv-a	
PRIKLJUČCI	20,00	1.107.090	1,13%
IZVEDBENI PROJEKT	10,00	553.545	0,57%
IZGRADNJA	1.098,37	60.799.760	62,11%
NADZOR I KONZALTING	22,90	1.267.543	1,29%
FINANCIRANJE	97,08	5.373.557	5,49%
UPORABNA DOZVOLA	4,50	249.095	0,25%
NEPREDVIĐENI TROŠKOVI	55,92	3.095.343	3,16%
UKUPNO	1.308,76	72.445.932	74,01%

UKUPNO	1.768,31	97.883.926	100%
---------------	-----------------	-------------------	-------------

VODENI PARK PRIHODOVNA METODA

PRIHOD OD NEKRETNINE				
KAT	NAMJENA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM, neto	
		m2	procijenjeni EUR/m²	EUR
	VODENI PARK	88.890,00	9,68	860.018,50
1		88.890,00	Ukupno GBP	88.890,00
				860.018,50
GODIŠNJI NETO NAJAM		9,68	9,68	10.320.222,00EUR

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

		GODIŠNJI BRUTO PRIHOD	10.320.222,00EUR
OPERATIVNI TROŠKOVI	13% =	14,98 EUR/m²	-1.331.217,12EUR
		GODIŠNJI NETO PRIHOD	8.989.004,88EUR
UKAMAĆIVANJE VRIJED. ZEMLJIŠTA	8,00%	22.268.459 EUR	-1.781.476,72EUR
		GODIŠNJI NETO PRIHOD GRAĐEVINE	7.207.528,16EUR
PROSJEČNA KAPITALIZACIJSKA RATA	8,00%	VRIJEDNOST GRAĐEVINE	81.140.790,43EUR
EKONOMSKI VIJEK TRAJANJA	30godina	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	18.000.000,00EUR
MULTIPLIKATOR	11,26	UREĐENJE ZEMLJIŠTA	4.268.459,04EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.163,34EUR/m² NKP		103.409.249,47EUR

VODENI PARK REZIDUALNA METODA

POVRŠINA OBUHVATA	110.328m2	
GRAĐEVINSKA PARCELA	97.736m2	
GBP		43.929m2
	vanjski dio	
	centralna zgrada	44.961m2
	prometnice i parkirališta	28.020m2
	hortikultura	18.812m2

BVO

UKUPNA VRIJEDNOST ULAGANJA 97.883.925,99EUR

GBP 88.890.00m²

PROSJEČNA VRIJEDNOST ULAGANJA 1.101,18EUR/m²
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 18.000.000,00EUR
184,17EUR/m²

porez na promet 900.000,00EUR

VRIJEDNOST ULAGANJA BEZ ZEMLJIŠTA 78.983.925,99EUR

PROSJEČNA VRIJEDNOST ULAGANJA BEZ ZEMLJIŠTA 888,56EUR/m²
UKUPNA PRODAJNA VRIJEDNOST 103.409.249,47EUR
RAZLIKA PRODAJNE VRIJEDNOSTI I ULAGANJA U INVESTICIJU 5.525.323,48EUR

DOBIT U ODNOSU NA VRIJEDNOST ULAGANJA 5,64%

○ **troškovi i prihodi vodenog parka – razdvojeno za zatvoreni i otvoreni dio**

Pri podjeli troškova na zatvoreni i otvoreni dio cijeline Vodeni park svi troškovi osim izgradnje i doprinosa, a to su troškovi zemljišta, zajedničke infrastrukture, projekata, konzaltinga..., razdjeljeni su u idealnom omjeru obzirom na GBP.

VODENI PARK - ZATVORENI DIO - CENTRALNA ZGRADA

TROŠKOVI PROJEKTA

TROŠKOVI DO GRAĐ. DOZVOLE	EUR/m2 GBPobr	EUR bez pdv-a	udio u invest.
PRETHODNE AKTIVNOSTI	10,00	419.535	0,61%
ZEMLJIŠTE		9.104.489	13,33%
porez na promet		682.115	1,00%
ISHODENJE LOKACIJSKE DOZVOLE	13,00	545.396	0,80%
ISHODENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE	18,00	755.163	1,11%
DOPRINOSI	92,11	3.864.502	5,66%
UKUPNO	366,39	15.371.199	22,50%

TROŠKOVI NAKON GRAĐ. DOZVOLE

		EUR bez pdv-a	
PRIKLJUČCI	20,00	839.070	1,23%
IZVEDBENI PROJEKT	10,00	419.535	0,61%
IZGRADNJA	1.056,62	44.328.921,48	64,90%
NADZOR I KONZALTING	22,90	960.678	1,41%
FINANCIRANJE	93,34	3.915.741	5,73%
UPORABNA DOZVOLA	4,50	188.791	0,28%
NEPREDVIĐENI TROŠKOVI	54,33	2.279.376	3,34%
UKUPNO	1.261,69	52.932.113	77,50%

UKUPNO	1.628,07	68.303.312	100%
---------------	-----------------	-------------------	-------------

VODENI PARK - VANJSKI DIO

TROŠKOVI PROJEKTA

TROŠKOVI DO GRAĐ. DOZVOLE	EUR/m2 GBPobr	EUR bez pdv-a	udio u invest.
PRETHODNE AKTIVNOSTI	10,00	134.010	0,45%
ZEMLJIŠTE		8.895.511	30,07%
porez na promet		217.885	0,74%
ISHODENJE LOKACIJSKE DOZVOLE	13,00	174.213	0,59%
ISHODENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE	18,00	241.218	0,82%
DOPRINOSI	30,14	403.957	1,37%
UKUPNO	751,20	10.066.794	34,03%

TROŠKOVI NAKON GRAĐ. DOZVOLE

		EUR bez pdv-a	
PRIKLJUČCI	20,00	268.020	0,91%
IZVEDBENI PROJEKT	10,00	134.010	0,45%
IZGRADNJA	1.229,08	16.470.838,52	55,68%
NADZOR I KONZALTING	22,90	306.865	1,04%
FINANCIRANJE	108,78	1.457.816	4,93%
UPORABNA DOZVOLA	4,50	60.305	0,20%
NEPREDVIĐENI TROŠKOVI	60,89	815.966	2,76%
UKUPNO	1.456,15	19.513.820	65,97%

UKUPNO	2.207,34	29.580.614	100%
---------------	-----------------	-------------------	-------------

Prihod cjeline Vodeni park je razdjeljen prema pretpostavljenoj potpunosti zatvorenog odnosno otvorenog dijela parka ali uz pretpostavku da ostaju funkcionalno povezane cjeline.

VODENI PARK - ZATVORENI DIO - CENTRALNA ZGRADA PRIHODOVNA METODA

PRIHOD OD NEKRETNINE				
KAT	NAMJENA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM, neto	
		m2	procijenjeni EUR/m ²	EUR
	VODENI PARK	44.961,00	11,06	497.322,00
1		44.961,00	Ukupno GBP	44.961,00
				497.322,00
GODIŠNJI NETO NAJAM		11,06	11,06	5.967.864,02EUR

VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.519,26EUR/m ² NKP	68.307.260,86EUR
------------------------------	--------------------------------	-------------------------

VODENI PARK - VANJSKI DIO PRIHODOVNA METODA

PRIHOD OD NEKRETNINE				
KAT	NAMJENA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM, neto	
		m2	procijenjeni EUR/m ²	EUR
	VODENI PARK	43.929,00	8,26	362.696,50
1		43.929,00	Ukupno GBP	43.929,00
				362.696,50
GODIŠNJI NETO NAJAM		8,26	8,26	4.352.357,98EUR

VRIJEDNOST NEKRETNINE	799,06EUR/m ² NKP	35.101.988,61EUR
------------------------------	------------------------------	-------------------------

• procjena postojećeg stanja

Procjena postojećeg stanja izrađena je za nekretninu u vlasništvu i s pravom građenja.

VODENI PARK

PROCJENA POSTOJEĆEG STANJA

POVRŠINA OBUHVATA	110.328,00m ²
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	97.736,00m ²

	BUDUĆI	POSTOJEĆI
GBP	88.890,00m ²	10.675,75m ²
BVO	232.218,37m ³	18.126,00m ³

ZEMLJIŠTE

17.356.225,34EUR

	EUR/m ²	zem m ²	
VLASNIŠTVO	174	28.685,28	4.981.478,27EUR
GRAĐEVINSKA PARCELA	184	25.411,36	4.680.000,00EUR
OBUHVAT	92	3.273,92	301.478,27EUR
PRAVO GRAĐENJA - GRAĐEVINSKA PARCELA		72.324,64	
NAKNADA ZA KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA	0,13	72.324,64	9.679,42EUR
	0,20	0,00	0,00EUR
UKAČIŠĆIVANJE VRIJED. ZEMLJIŠTA	8,00%		1.065.600,00EUR
PRIHOD OD PRAVA GRAĐENJA			1.055.920,58EUR
PROSJEČNA KAPITALIZACIJSKA RATA	8,00%		
VIJEK TRAJANJA PRAVA GRAĐENJA	50 god	0,90	
MULTIPLIKATOR	12,25		
PRAVO GRAĐENJA	152	81.642,72	12.374.747,07EUR
GRAĐEVINSKA PARCELA	161	72.324,64	11.625.829,36EUR
OBUHVAT	80	9.318,08	748.917,71EUR

DOPRINOSI

328.677,73EUR

	EUR/m ³	BVO	
KOMUNALNI	11,38	18.126,00	206.197,81EUR
VODNI	7,03	17.201,00	120.858,20EUR
	1,75	925,00	1.621,72EUR

GRAĐENJE

5.045.144,08EUR

	EUR/m ²	GBP	
PROJEKTI I STUDIJE	16,00	88.890,00	1.421.977,50EUR
UKLANJANJE POSTOJEĆIH GRAĐEVINA	50,00	26.416,00	262.111,88EUR
OSTALO	37,81	88.890,00	3.361.054,70EUR

VRIJEDNOST POSTOJEĆEG STANJA

22.730.047,15EUR

3.2. CJELINA HOTELI
