

opis obuhvata

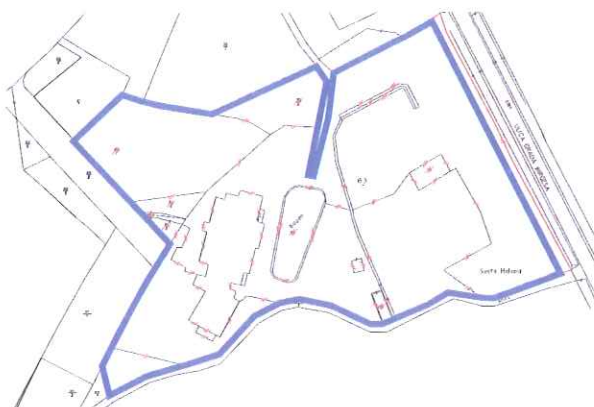
Novoformirana parcela hotela je površine 21.821 m², nepravilnog je oblika, nastala je spajanjem više čestica. Sjeveroistočnom granicom orijentirana je prema pristupnoj prometnici Ulici grada Wirgesa, južnom stranom graniči sa šumom – prema GUP-u grada Samobora označenom kao Z1 – zelene površine, uređene parkovne površine. Sa jugozapadne strane graniči sa zonom stambene namjene, a sa sjeverne strane ulicom Pavla Štoosa.

obuhvat procjene – stanje čestica prije parcelacije



Osim novoformirane čestice za izgradnju Hotela, predmet ove procjene su i dio k.č. 92 koja se nalazi unutar zone S, te k.č. 110 koja se nalazi unutar zone Z1. Ukupna površina zemljišta unutar cjeline Hoteli je 37.288 m².

novoformirana parcela



PREDMET PROCJENE	UKUPNO	pravo	vlasništvo	vlasništvo
zemljište	37.288,00	74%	26%	100,00%
k.č. 93	21.821,00	16.146,80	5.673,20	0,00
S - k.č. 92	155,00	114,70	40,30	0,00
Z1 – k.č. 110	14.393,00	10.650,82	3.742,18	0,00
INFRASTRUKTURA	919,00	0,00	0,00	919,00

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

POVRIŠNA ZEMLJIŠTA					HOTELI		
	k.č.	GUP - zona	oznaka zemljišta	prije parcelacije m ²	zk. Uložak	vlasništvo	nakon parcelacije m2
1.	62	S	livada Šmidhen	566,00			155,00
2.	63	T2	kuća, park i put	15.851,00			21.820,00
3.	110	Z1	livada, šuma, jarak	14.393,00		UGOVOR HFP /	14.393,00
4.	40/4	T2	put	258,00	4268, Pravo građenja u 6508	FANTAZIJA	0
5.	39/2	T2	livada	890,00		PROJEKT /	0
6.	40/1	T2	livada	2.929,00		FANTAZIJA	0
7.	61/4	T2	livada	10,00		HOTELI d.o.o.	0
8.	61/5	T2	oranica	132,00			0
9.	64	T2	bazen	665,00		grad	
10.	65	T2	bazen	85,00	5838	SAMOBOR potreban ugovor o	0,00
11.	66	T2	kuća	176,00		zamjeni i	
12.	67	T2	kupalište	138,00		ustupu	
13.	dio 127/1	INFR.	put	919,00	1821		919,00
UKUPNO				37.012,00			37.287,00

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

▪ Na kartografskom prikazu crveno su označene 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.

▪ Čestice označene narančasto u vlasništvu su grada Samobora i za njih je potrebno izraditi Ugovor o zamjeni i ustupu. Na zahtjev naručitelja, za potrebe procjene, ove čestice su tretirane kao da je ugovor potpisan.

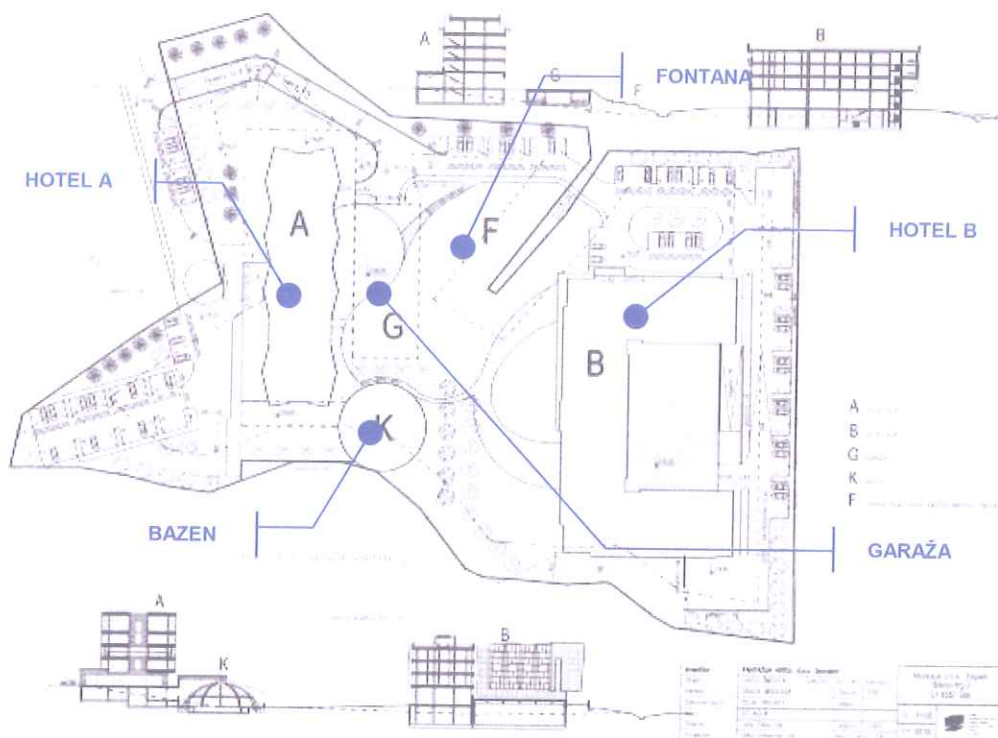
buduće stanje

LOKACIJSKA DOZVOLA za izgradnju hotela Šmithen (hotel A, Hotel B, garaža i bazeni) u Samoboru k.č. 39/2, 40/1, 40/4, 61/4, 61/5, 62-dio, 63, 64, 65, 66 i 67 k.o. Samobor, Klasa UP/I-350-05/08/01/331, Urbroj 238-11-08/07-08-15, od 01.08.2008. godine, Rješenje o produženju valjanosti od 10.01.2011. godine

Prema ishodenoj Lokacijskoj dozvoli planirano je:

- izgradnja hotela 5*, sa 160 ležaja u 70 smještajnih jedinica, katnosti Po+Pr+4
- izgradnja hotela 4*, sa 328 ležaja u 158 smještajnih jedinica, katnosti Po+PPu+Pr+3
- izgradnja ukopane garaže
- rekonstrukcija bazena

situacija i presjeci



HOTELI

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

ZGRADE

	GBP m2
HOTEL A - 5*	7.835
HOTEL B - 4*	17.020
GARAŽA	817
BAZEN	546
	26.217

HOTEL A



Hotel A biti će oblikovan tako da podsjeća na formu kristala – elementi fasade biti će izvedeni u kombinaciji stakla u boji i to bijele, plave i sive boje, a puni elementi fasade biti će od termički obrađenog drveta. U podrumu će se nalaziti prostori wellnesa, bazen i bazenska tehnika, te pomoćni prostori hotela – ekonomski ulaz, prostori za zaposlene, tehnika, spremišta. U prizemlju će se nalaziti ulazni prostor, recepcija, restoran, bar, uprava hotela. Od 1. do 4. kata nalaziti se se smještajne jedinice, a u dijelu 4. kata biti će fitness.

podrum



prizemlje



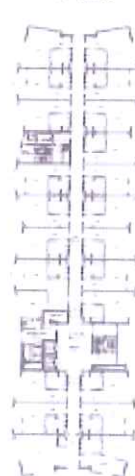
1. kat



2. kat



3. kat



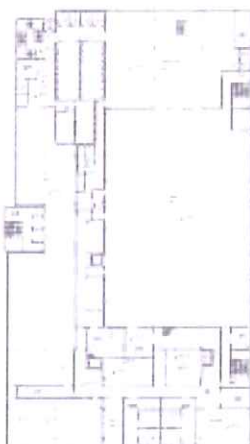
Građevina garaže biti će izvedena u nivou podruma hotela A i ova dva dijela građevine biti će povezani. Pristup u garažu biti će sa sjeverozapadne strane.

HOTEL B



Hotel B biti će oblikovan tako da dočara efekt vode – staklo u prednjoj zoni u sivoj, zelenoj i plavoj boji tako da nedostaju pojedina polja, a iza kojeg će biti kontinuirana staklena fasada. U prostoru koje svojim oblikom stvara Spider fasada nalaziti će se logie soba. Puni elementi pročelja izvedeni su od kompozitnog materijala koji imitira bakar. U podrumu i pretežito ukopanoj etaži hotela nalaziti će se višenamjenska dvorana, bar, garderoba i sanitarni prostori i pomoćni prostori dvorane i hotela. Glavni ulaz u hotel je u razini prizemlja sa sjeverozapadne strane. U jugoistočnom dijelu prizemlja nalaziti će se restoran. Smještajni prostori nalaziti će se od 1. kata do 3. kata. Na krovu je planiran zeleni krov sa pergolama - vrt sa šetnjicom i odmorištem.

podrum



pretežito ukopana etaža



prizemlje



1. – 3. kat



Rekonstrukcija bazena planirana je na temeljima nekadašnjeg bazena Kalimero – na rubu postojećih temelja izvesti će se zidno platno u obliku cilindra, krov bazena biti će kosi, stakleni i ozelenjeni. Zid bazen će biti obzidan prirodnim kamenom iz okolnih kamenoloma.



U središnjem dijelu parcele između hotela predviđena je izgradnja fontane uz postojeći potok koji će se urediti. Kombinacijom efekta vode, vodene pare, svjetla, zvuka i mirisa, fontana je zamišljena kao atrakcija hotelskog kompleksa.

komunalna infrastruktura

Planirano je zasebno priključenje svake građevine na gradsku vodovodnu mrežu, kanalizaciju, električnu energiju, plin i telefonske instalacije.

postojeće stanje

Nekadašnje građevine hotela i motela su uklonjene. Postojeće zelenilo je zapušteno i djelomično dotrajalo. Pješački i kolni pristup na parcelu je sa postojeće ulice sa zapada.

uklonjene građevine - hotel



	POVRŠINE UKLONJENIH GRAĐEVINA	m2	m3
1.	hotel	4.426,00	12.797,00
2.	motel	484,00	1.888,00
	UKUPNO	4.910,00	14.685,00



Za potrebe planiranog projekta izgradnje Hotela izrađen je Idejni projekt i ishođena je Lokacijska dozvola za izgradnju Hotela, izrađen je parcelacijski elaborat radi formiranja nove građevinske parcele.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

procjena budućeg stanja

Procjena budućeg stanja izgrađena je za nekretninu u vlasništvu.

HOTELI TROŠKOVI PROJEKTA

TROŠKOVI DO GRAĐ. DOZVOLE	EUR/m2 GBPobr	EUR bez pdv-a	udio u invest.
PRETHODNE AKTIVNOSTI	4,63	256.046	0,77%
ZEMLJIŠTE		4.400.000	13,27%
porez na promet		220.000	0,66%
ISHODENJE LOKACIJSKE DOZVOLE	6,01	332.860	1,00%
ISHODENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE	8,33	460.883	1,39%
DOPRINOSI	32,34	1.790.082	5,40%
UKUPNO	134,77	7.459.871	22,50%

TROŠKOVI NAKON GRAĐ. DOZVOLE	EUR bez pdv-a		
PRIPREMNI RADOVI	0,00	0	0,00%
PRIKLJUČCI	9,25	512.092	1,54%
IZVEDBENI PROJEKT	4,63	256.046	0,77%
IZGRADNJA	391,08	21.648.022	65,29%
NADZOR I KONZALTING	2,10	116.341	0,35%
POSREDOVANJE	0,00	0	0,00%
FINANCIRANJE	35,07	1.941.479	5,86%
UPORABNA DOZVOLA	2,08	115.221	0,35%
NEPREDVIĐENI TROŠKOVI	20,02	1.108.006	3,34%
UKUPNO	464,23	25.697.206	77,50%

UKUPNO	599,00	33.157.077	100%
---------------	---------------	-------------------	-------------

HOTELI PRIHODOVNA METODA

PRIHOD OD NEKRETNINE				
KAT	NAMJENA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM, neto	
		m2	procijenjeni EUR/m²	EUR
	HOTEL A - 5*	7.834,69	12,62	98.891,49
	HOTEL B - 4*	17.019,75	10,78	183.397,56
1		24.854,44	Ukupno GBP	282.289,05
GODIŠNJI NETO NAJAM		11,36	11,36	3.387.468,59EUR

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

		GODIŠNJI BRUTO PRIHOD	3.387.468,59EUR
OPERATIVNI TROŠKOVI	10% =	13,22 EUR/m²	-328.633,12EUR
		GODIŠNJI NETO PRIHOD	3.058.835,46EUR
UKAMAČIVANJE VRIJED. ZEMLJIŠTA	7,50%	6.190.082 EUR	-464.256,14EUR
		GODIŠNJI NETO PRIHOD GRAĐEVINE	2.594.579,32EUR
PROSJEČNA KAPITALIZACIJSKA	7,50%	VRIJEDNOST GRAĐEVINE	28.921.635,21EUR
EKONOMSKI VIJEK TRAJANJA	25godina	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	4.400.000,00EUR
MULTIPLIKATOR	11,15	UREĐENJE ZEMLJIŠTA	1.790.081,93EUR
VRIJEDNOST NEKRETNINE		1.412,69EUR/m² GBP	35.111.717,13EUR

HOTELI

REZIDUALNA METODA

POVRŠINA OBUHVATA 37.287m²
 GRADEVINSKA PARCELA 21.820m²

GBP	HOTEL A - 5*	7.835m ²
	HOTEL B - 4*	17.020m ²
	GARAŽA	817m ²
	BAZEN	546m ²

BVO

UKUPNA VRIJEDNOST ULAGANJA 33.157.077,17EUR

GBP 26.217.04m²

PROSJEČNA VRIJEDNOST ULAGANJA 1.264.71EUR/m²

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 4.400.000,00EUR

201,65EUR/m²

porez na promet 220.000,00EUR

VRIJEDNOST ULAGANJA BEZ ZEMLJIŠTA 28.537.077,17EUR

PROSJEČNA VRIJEDNOST ULAGANJA BEZ ZEMLJIŠTA 1.088,49EUR/m²

UKUPNA PRODAJNA VRIJEDNOST 35.111.717,13EUR

RAZLIKA PRODAJNE VRIJEDNOSTI I ULAGANJA U INVESTICIJU 1.954.639,96EUR

DOBIT U ODNOSU NA VRIJEDNOST ULAGANJA 5,90%

• procjena postojećeg stanja

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

HOTELI

PROCJENA POSTOJEĆEG STANJA

POVRŠINA OBUHVATA	37.287,00m ²	
POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE	21.820,00m ²	
	BUDUĆI	POSTOJEĆI
GBP	26.217,04m ²	4.910,00m ²
BVO	97.949,85m ³	14.685,00m ³

ZEMLJIŠTE

4.820.111,26EUR

	EUR/m ²	zem m ²	
VLASNIŠTVO	138	10.374,68	1.428.415,84EUR
GRAĐEVINSKA PARCELA	202	5.673,20	1.144.000,00EUR
OBUHVAT	60	4.701,48	284.415,84EUR
PRAVO GRAĐENJA - GRAĐEVINSKA PARCELA		16.146,80	
NAKNADA ZA KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA	0,13	16.146,80	2.160,97EUR
	0,20	0,00	0,00EUR
UKAČAČIVANJE VRIJED. ZEMLJIŠTA	7,50%		244.200,00EUR
PRIHOD OD PRAVA GRAĐENJA			242.039,03EUR
PROSJEČNA KAPITALIZACIJSKA RATA	7,50%		
VIJEK TRAJANJA PRAVA GRAĐENJA	50 god	0,90	
MULTIPLIKATOR	12,97		
PRAVO GRAĐENJA	126	26.912,32	3.391.695,42EUR
GRAĐEVINSKA PARCELA	175	16.146,80	2.826.369,68EUR
OBUHVAT	53	10.765,52	565.325,75EUR

DOPRINOSI

270.233,87EUR

	EUR/m ³	BVO	
KOMUNALNI	11,38	14.685,00	167.053,67EUR
VODNI	7,03	14.685,00	103.180,21EUR

GRAĐENJE

1.669.832,24EUR

	EUR/m ²	GBP	
PROJEKTI I STUDIJE	18,31	26.217,04	480.000,00EUR
UKLANJANJE POSTOJEĆIH GRAĐEVINA	49,04	4.910,00	240.765,52EUR
OSTALO	36,20	26.217,04	949.066,72EUR

VRIJEDNOST POSTOJEĆEG STANJA

6.760.177,38EUR

3.3. CJELINA ZABAVNI PARK

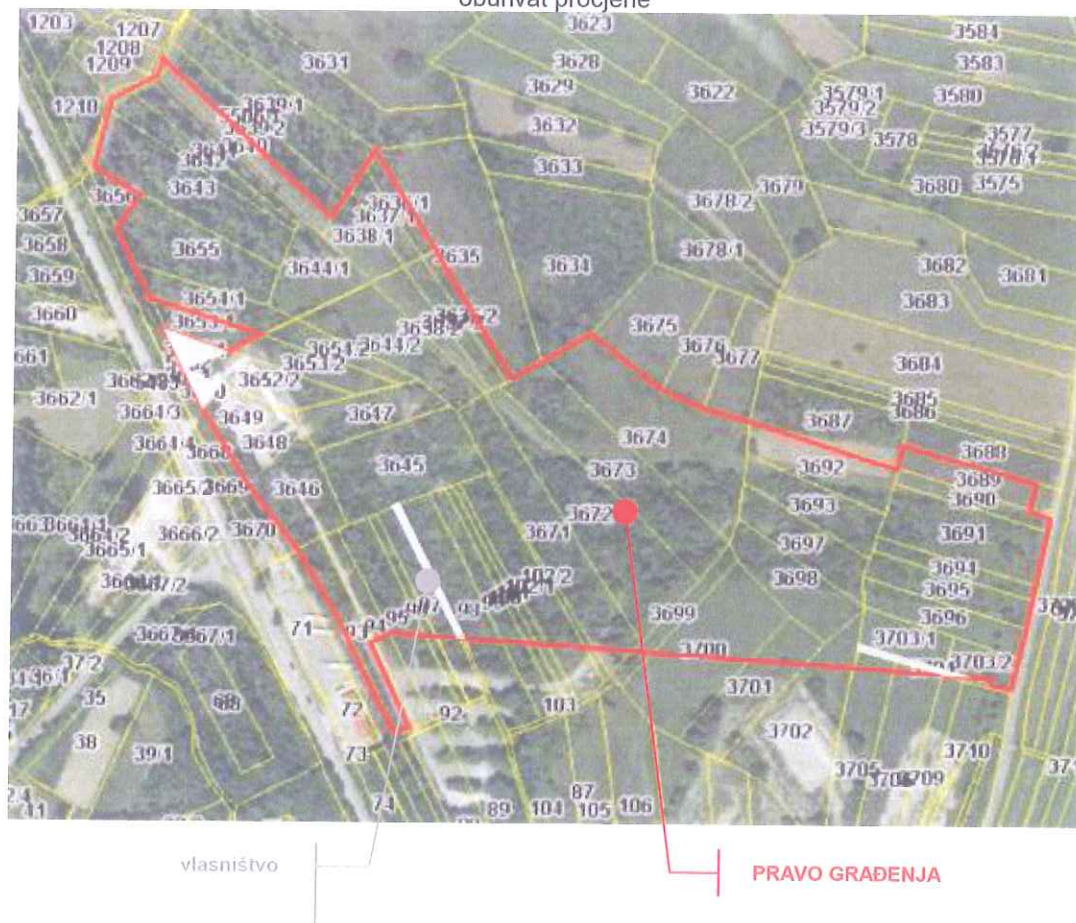
opis obuhvata

Cjelina Zabavnog parka dio je šire zone rekreativno turističkog kompleksa Šmidhen.

Sa sjeverne strane cjelina Zabavnog parka graniči sa zonom rekreativno turističke namjene unutar zone UPU Šmidhen III, sa istočne strane graniči sa postojećom prometnicom Ulicom Matice iseljenika za koju je GUP-om planirano proširenje, na jugu graniči sa cjelinom Vodenog parka za koju je donesen Detaljni plan uređenja Šmidhen I i ishodišta Lokacijska dozvola za izgradnju Vodenog parka, a na zapadu graniči sa planiranim koridorom željezničke pruge Zagreb-Bregana.

Površina cjeline Zabavnog parka koja je predmet ove procjene ukupne je površine 94.939 m².

obuhvat procjene



POVRŠINE OBZIROM NA ZONU I VLASNIŠTVO		pravo građenja		vlasništvo	
	UKUPNO	pravo 2	pravo 1	FANTAZIJA	GRAD SAMOBOR
PREDMET PROCJENE	94.939,00	100%	74%	26%	100,00%
RT, ŽS, dio ceste	94.939,00	37.788,00	41.528,80	14.591,20	1.031,00

- U nastavku je tablica pregleda čestica cjeline Zabavni park prema dostavljenim zk izvatcima i ugovorima o osnivanju prava građenja - za čestice koje su, nakon formiranja k.č. 109 (Vodeni park), uz južnu granicu obuhvata Zabavnog parka korištene su novoformirane površine nakon parcelacije.