

POVRIŠNA ZEMLJIŠTA

ZABAVNI PARK

	k.č.		oznaka zemljišta	m ²	zk. Uložak	vlasništvo
1.	3636/1	RT	livada	716,00		
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	6772, Pravo građenja u 6774	grad SAMOBOR / FANTAZIJA PROJEKT / FANTAZIJA ZABAVNI PARK d.o.o.
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	6725, Pravo	
22.	3644/2	RT	livada	2.928,00		
23.	3672	RT	livada	5.365,00		
24.	3673	RT	livada	4.575,00		
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	4268, Pravo građenja u 6508	HFP / FANTAZIJA PROJEKT / FANTAZIJA ZABAVNI PARK d.o.o.
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	grad SAMOBOR
56.	dio 3704	RT	put IV reda	188,00		
57.	3650	ŽS	livada	182,00	5838	grad SAMOBOR
58.	3651	ŽS	livada	9,00		
59.	3652/1	ŽS, RT	livada	433,00	5490	grad SAMOBOR
UKUPNO				94.939,00		

* HFF – 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. Unutar istog obuhvata nalaze se i čestice koje su u vlasništvu Grada Samobora za koje nam je također dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja. Čestice označene sivo u vlasništvu su grada Samobora.

buduće stanje

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ŠMIDHEN II – u postupku donošenja

Izradom UPU Šmidhen II planirano je omogućiti realizaciju Zabavnog parka u sklopu planirane zone rekreativno turističke namjene, omogućiti gradnju rekreacijskog kompleksa kojeg će činiti otvorene površine za atrakcije i rekreaciju – vanjska sportska igrališta, dječija igrališta, te građevine - hotel sa kino dvoranom za 300 posjetitelja i prateći ugostiteljski objekti. Unutar zone Zabavnog parka potrebno je predvidjeti zonu parkirališta osobnih vozila i autobusa uz koridor planirane željezničke pruge kao nastavak parkirališnih površina Vodenog parka.

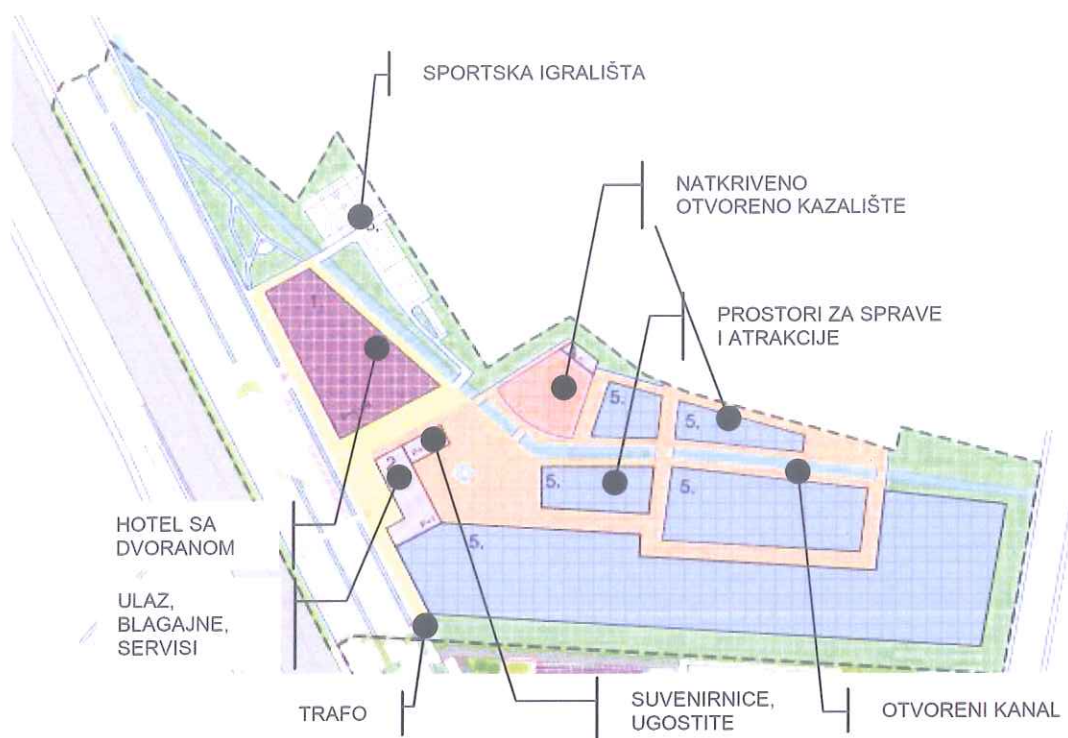
Kako je zona smještena sjeveroistočno od koridora željezničke pruge kojom je planiran prolazak nekadašnjeg Samoborčeka, u neposrednoj blizini planirano je lociranje željezničkog stajališta.

Površina obuhvata Zabavnog parka površine je 9,01 hektar.

Površine po zonama unutar UPU Šmidhen II:

- rekreativno turistička zona 53.423 m²
- ugostiteljsko turistička zona 17.700 m²
- prometne površine i parkiranje 18.900 m²
- čestica trafostanice 90 m².

	namjena	kig max	ukupna površina zone	max tlocrtna izgrađ.	kis max	GBPmax	Enadz	visina	zelenilo %	obavezno zelenilo
RT	rekreativno turistička namjena	0,2	53.423	10.684	0,80	10.684	P	12 m - 40 m	30	16.027
T	ugostiteljsko turistička namjena	0,2	17.700	3.540	0,80	7.080	P+1	10 m	30	5.310



Kompleks Zabavnog parka biti će podijeljen u dvije zone:

- površine rekreativno turističke namjene u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana gdje će se nalaziti atrakcija i sprava kao što su roller coaster, leteći otok, šalice kave koje se okreću, grad divljeg zapada, čarobno drvo, tobogani, vrtuljci, vlakovi, veliki kotači sa kabinama, prostor za umjetni rafting. Cijeli prostor trebao bi biti natkriven montažnim krovovima što bi omogućilo korištenje u zimski i jesenskim mjesecima. U sklopu zona sa atrakcijama planirani su i ugostiteljski sadržaji, kazalište na otvorenom, objekt recepcije, blagajne, suvenirnice, igraonice, sanitarni čvorovi i sl.

- površine ugostiteljsko turističke namjene u sjeverozapadnom dijelu gdje će se nalaziti hotel sa 230 ležajeva u sklopu kojeg je planirana dvorana za kino projekcije i druga događanja za 300 posjetitelja. Unutar ove površine moguće je uređenje površina za trgovačke, uslužne, ugostiteljske, zabavne, sportske i rekreativne sadržaje (vanjska igrališta za djecu, igralište za košarku, rukomet i mali nogomet, odbojku, odbojku na pijesku, boćanje).

Katnost hotela biti će prizemlje + 1 kat pri čemu je moguća gradnja podruma ili suterena i potkrovlja.

Katnost ostalih građevina biti će prizemlje + 1 kat pri čemu je moguća gradnja podruma ili suterena. Najviše sprave mogu biti visine 40 m.

Prometne površine unutar plana trebaju ostvariti funkciju povezivanja zone sa ostalim područjima. Potrebno je

izvesti kolničke i pješačke površine, parkirališta, biciklističke staze, te drvorede. Prema nacrtu prijedloga UPU-a Šmidhen II osigurano je 466 vanjskih parkirnih mjesta za parkiranje osobnih vozila, 6 za taxi vozila i 10 vanjskih parkirnih mjesta za autobuse (ukupno je 472 pm + 10 za autobuse).

komunalna infrastruktura

Potrebno je izvesti kanalizacijsku mrežu koja će se priključiti na sustav odvodnje sjevernog dijela grada Samobora, 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 novu hidrantsku mrežu.

	namjena	zona	m2	%
RT	rekreativno turistička namjena	atrakcije - sprave i objekti	27.754	49,60%
		građevine	2.534	4,53%
		zelenilo	9.134	16,32%
		pješačke površine	14.598	26,09%
		otvoreni kanal	1.937	3,46%
		ukupno	55.957	100,00%

	namjena	zona	m2	%
T	ugostiteljsko turistička namjena	hotel	4.469	25,25%
		zelenilo	6.365	35,96%
		pješačke površine	2.842	16,06%
		sportski tereni	2.463	13,92%
		otvoreni kanal	1.561	8,82%
		ukupno	17.700	100,00%

postojeće stanje

Prostor budućeg Zabavnog parka čini više povezanih neizgrađenih i neuređenih građevinskih čestica, sada je gotovo u cijelosti neizgrađen. Unutar obuhvata postoji pročištač otpadnih voda nekadašnjeg kompleksa Šmidhen. Nekada je ovaj prostor bio korišten kao auto kamp i spremište kamp prikolica. Teren obuhvata je ravan i obrastao niskom vegetacijom i pojedinačnim stablima. Zapadnom granicom obuhvata prolazi Ulica grada Wirgesa širine cca 7 m koja je asfaltirana, ali bez uređenih nogostupa. Uz istočnu granicu obuhvata pruža se Ulica Matice iseljenika također asfaltirana, ali bez uređenog nogostupa, sa površinskom odvodnjom otvorenim jarcima.



komunalna infrastruktura

Unutar obuhvata Zabavnog parka nema izvedenih priključaka na komunalnu infrastrukturu. Vodovodna i plinska mreža izvedena je Ulicom grada Wirgesa, a unutar obuhvata postoji elektroopskrba.

□ PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

• procjena postojećeg stanja

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

ZABAVNI PARK

PROCJENA POSTOJEĆEG STANJA

POVRŠINA OBUHVATA 94.939,00m²

ZEMLJIŠTE 11.731.568,69EUR

	EUR/m ²	zem m ²	
VLASNIŠTVO	139	15.622,20	2.170.357,75EUR
PRAVO GRAĐENJA		79.316,80	
NAKNADA ZA KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA	0,13	41.528,80	5.557,92EUR
	0,20	37.788,00	7.585,92EUR
UKAMAČIVANJE VRIJED ZEMLJIŠTA	8,00%		881.544,63EUR
PRIHOD OD PRAVA GRAĐENJA			868.400,79EUR
PROSJEČNA KAPITALIZACIJSKA RATA	8,00%		
VIJEK TRAJANJA PRAVA GRAĐENJA	50 god	0,90	
MULTIPLIKATOR	12,23		
PRAVO GRAĐENJA	121	79.316,80	9.561.210,93EUR

DOPRINOSI 0,00EUR

	EUR/m ³	BVO	
KOMUNALNI	0,00	0,00	0,00EUR
VODNI	0,00	0,00	0,00EUR

GRAĐENJE 448.720,92EUR

	EUR/m ²	zem	
PROJEKTI I STUDIJE	0,28	94.939,00	26.857,67EUR
OSTALO	4,44	94.939,00	421.863,25EUR

VRIJEDNOST POSTOJEĆEG STANJA 12.180.289,60EUR

3.4. CJELINA SPORTSKI PARK

opis obuhvata

Ukupna površina obuhvata Plana je oko 6,93 hektara, nepravilnog je oblika i prati rubove čestica. Graniči sa zonom stambene namjene na sjeverozapadu i zapadu, na istoku sa Ulicom Grada Wirgesa, a na jugu sa postojećim putom (k.č. 5530 k.o. Samobor). Prostor obuhvata plana većim dijelom je neizgrađen, a čini ga više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta. U istočnom dijelu izvedena je motokros staza, a dio se koristi kao poljoprivredno zemljište ili nije u korištenju. U neposrednoj blizini nalazi se kompleks nogometnog stadiona i tenis igrališta koje je planirano dopuniti izgradnjom ovog Sportskog parka.

POVRŠINE OBZIROM NA ZONU I VLASNIŠTVO		pravo građenja	vlasništvo	
PREDMET PROCJENE	UKUPNO	pravo 1	FANTAZIJA	FANTAZIJA
R8	32.730,00	74%	26%	100%
		22.869,70	8.035,30	1.825,00
	100,00%	69,87%	24,55%	5,58%

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

	k.č.	GUP - zona	oznaka zemljišta	m ²	zk. Uložak	vlasništvo
1.	169/1	R8	oranica	2.047,00	6773, Pravo građenja u 6775	UGOVOR GRAD SAMOBOR / FANTAZIJA PROJEKT / FANTAZIJA SPORT d.o.o.
2.	174	R8	livada	1.818,00		
3.	175/2	R8	oranica	1.129,00		
4.	176	R8	livada	16.006,00		
6.	177	R8	oranica	3.428,00		
7.	178	R8	oranica	3.908,00		
8.	179	R8	oranica	2.569,00		
9.	182	R8	livada	1.825,00	1960	FANTAZIJA SPORT
UKUPNO				32.730,00		

Na grafičkom prilogu u nastavku prikazan je obuhvat procjene ukupne površine 32.730 m² koji u naravi čini dio zemljišta budućeg Sportskog parka.



- Na kartografskom prikazu crvenom bojom označene su čestice čiji je vlasnik Grad Samobor i za koje je sklopljen Ugovor o osnivanju prava građenja. Crveno šrafirano označena je čestica 182 čiji je Vlasnik tvrtka Fantazija sport d.o.o.

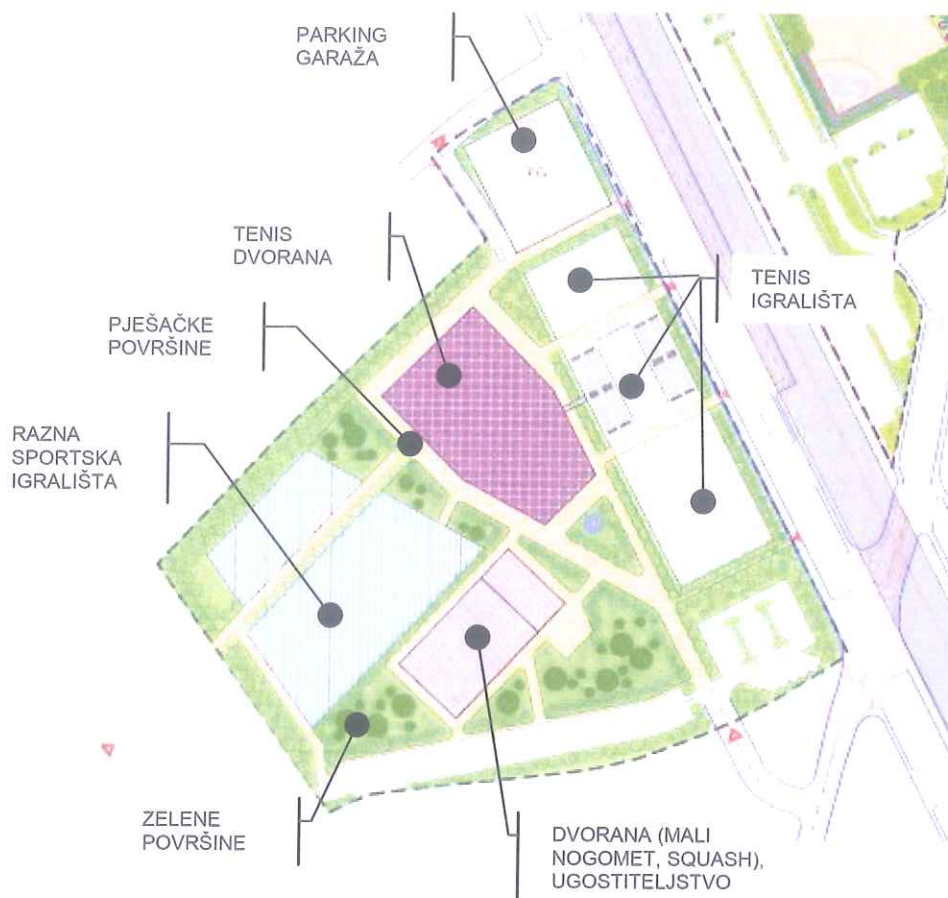
buduće stanje

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SPORTSKI PARK ŠMIDHEN – u postupku donošenja

Za cjelinu Sportskog parka Šmidhen u tijeku je donošenje Urbanističkog plana uređenja. Program za izradu plana dobili smo na uvid.

Posebni ciljevi koje je potrebno ostvariti realizacijom ovog Sportskog parka su:

- izgradnja teniske akademije sa pratećim sadržajima u sjevernom dijelu obuhvata parka sa dvoranom za tenis za 3 do 5 tisuća gledatelja sa pratećim sadržajima (garderobama, sanitarijama, trgovačkim i ugostiteljskim lokalima, prostorima uprave i sl.). Na vanjskim prostorima potrebno je predvidjeti izgradnju otvorenih teniskih terena, a u južnom dijelu obuhvata plana predvidjeti gradnju drugih igrališta za različite sportove i prateće sadržaje.



postojeće stanje

Prostor budućeg Sportskog parka većim dijelom je neizgrađen, a čine ga više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta. U istočnom dijelu izvedena je motokros staza.



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

procjena postojećeg stanja

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

SPORTSKI PARK

PROCJENA POSTOJEĆEG STANJA

POVRŠINA OBUHVATA

32.730,00m²

ZEMLJIŠTE

3.462.631,90EUR

	EUR/m ²	zem m ²	
VLASNIŠTVO	122	1.825,00	221.850,32EUR
PRAVO GRAĐENJA		30.905,00	
NAKNADA ZA KORISĆENJE ZEMLJIŠTA	0,13	0,00	0,00EUR
	0,20	30.905,00	6.204,16EUR
UKAČIĆIVANJE VRIJED. ZEMLJIŠTA	8,00%		300.549,44EUR
PRIHOD OD PRAVA GRAĐENJA			294.345,28EUR
PROSJEČNA KAPITALIZACIJSKA RATA	8,00%		
VIJEK TRAJANJA PRAVA GRAĐENJA	50 god	0,90	
MULTIPLIKATOR	12,23		
PRAVO GRAĐENJA	104,86	30.905,00	3.240.781,58EUR

DOPRINOSI

0,00EUR

	EUR/m ³	BVO	
KOMUNALNI	0,00	0,00	0,00EUR
VODNI	0,00	0,00	0,00EUR

GRAĐENJE

142.175,76EUR

	EUR/m ²	zem	
PROJEKTI I STUDIJE	0,00	32.730,00	0,00EUR
OSTALO	4,44	32.730,00	142.175,76EUR

VRIJEDNOST POSTOJEĆEG STANJA

3.604.807,66EUR

4. REKAPITULACIJA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

POSTOJEĆE STANJE

cjelina	obuhvat procjene	procijenjena vrijednost	
VODENI PARK	110.328 m ²	22.730.047,15 EUR	169.838.912,34 kn
HOTELI	37.287 m ²	6.760.177,38 EUR	50.512.045,37 kn
ZABAVNI PARK	94.939 m ²	12.180.289,60 EUR	91.011.123,92 kn
SPORTSKI PARK	32.730 m ²	3.604.807,66 EUR	26.935.122,83 kn
UKUPNO	275.284 m²	45.275.321,80 EUR	338.297.204,46 kn

ZAKLJUČAK

Na temelju ove procjene utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

338.297.204,46 kn ILI 45.275.321,80 EUR