

Projekt „Centar zdravog življenja Seget“

A. OPĆI PODACI O PROJEKTU

1. *Investitor:* Studio XXL d.o.o., Zagreb, Nova Ves 11
2. *Namjena investicije:* Hotel zdravstvenog i medicinskog turizma sa 5 zvijezdica
3. *Lokacija:* Općina Seget Donji, Županija splitsko-dalmatinska, Hrvatska
4. *Površina zemljišta:* oko 3.300 m² + pristupna prometnica oko 840 m²
5. *Površina pod građevinom:* oko 1.300 m²
6. *Koeficijent izgrađenosti:* oko 40%
7. *BRP građevine:* oko 5.115 m² (nadzemno 4 kata oko 4.480 m², podzemno - podrum i 48 parkirnih mjesta)
8. *Broj smještajnih jedinica:* 52 sobe
9. *Dodatni sadržaji:* 2 kongresne dvorane koje se mogu pretvoriti u 1 ukupnog kapaciteta 100 mjesta, 2 stomatološke ambulante sa ljekarnom, restoran, wellness, spa, bazen (na krovu zgrade)
10. *Vlasništvo nad zemljištem:* privatno, u idealnim dijelovima, investitor oko 25%, sa ostalim vlasnicima zaključen ugovor o pravu građenja na rok od 15 godina s pravom otkupa zemljišta po fiksnoj cijeni
11. *Građevinska dozvola:* ishođena i pravomoćna
12. *Početak i završetak izgradnje:* priprema i iskopi u siječnju 2015. godine, dovršetak do ljeta 2016. godine

B. PODACI O INVESTITORU

Studio XXL je arhitektonsko-projektni ured sa dvadeset zaposlenika sa sjedištem u Zagrebu i podružnicom u Splitu. Ured je specijaliziran za komercijalne projekte, a trenutno realizira neke od najvećih trgovačkih projekata u Hrvatskoj. Tijekom godina rada ostvarena je serija projekata i realizacija u Hrvatskoj, Srbiji, Bosni i Hercegovini te Crnoj Gori.

Godišnji prihod od osnovne djelatnosti je oko 1,35 milijuna EUR.

U svrhu proširivanja postojeće djelatnosti, Studio XXL je odlučio započeti investiciju izgradnje hotela čiji je radni naziv „Centar zdravog življenja Seget“.

U tu svrhu, temeljem javnog natječaja Studiu XXL za izgradnju hotela dodijeljena su bespovratna sredstva EU fondova u iznosu od 26 milijuna kuna (oko 3,4 milijuna EUR). Goodwill Studia XXL koji je ostvaren dodjelom navedenih sredstava može se procijeniti na oko 0,5 milijuna EUR.

Vrijednost udjela Studia XXL u imovini hotela iznositi će između 3,8 i 4,5 milijuna EUR.

Slijedom toga, minimalna vrijednost Studia XXL po izgradnji hotela iznositi će između 5,5 i 6,5 milijuna EUR što je iznos vrijednosti godišnjeg prometa, ostvarenog goodwilla i vrijednosti udjela u hotel.

C. VRIJEDNOST ULAGANJA, IZVORI I STRUKTURA FINANCIRANJA

1. *Ukupna vrijednost investicije:* oko 10,5 milijuna EUR
2. *Vlastita sredstva:* oko 2 milijuna EUR (udio u zemljištu, projekti, građevinska dozvola)
3. *Sredstva za dovršenje projekta (izgradnja i opremanje objekta i pristupne prometnice):*
 - a. *Bespovratna sredstva EU fondova na iznos od 26 milijuna kuna (oko 3,4 milijuna EUR) - ugovor investitora i Ministarstva poduzetništva i obrta Republike Hrvatske*
 - b. *Dugoročni kredit OTP banke na iznos od oko 3,2 milijuna EUR - krajnji rok otplate do 2026. godine, u 6-mjesečnim jednakim ratama, kamatna stopa 6,25% godišnje, promjenjiva*

ULAGANJA

1 € = 7,6 kn

Neto u tekućim cijenama	Ukupno (€)	Ukupno (tis. €)	Ukupno (tis. kn)
Kupnja zemljišta	1.750.000	1.750	13.300
Projekti, dozvole, naknade	1.040.000	1.040	7.904
Upravljanje razvojem projekta i nadzor	120.000	120	912
Gradnja i opremanje	5.450.000	5.450	41.420
Troškovi preopeninga i obrtna sredstva	150.000	150	1.140
UKUPNO	8.510.000	8.510	64.676
<i>Broj smještajnih jedinica</i>	52		
<i>BRP (m²)</i>	5.500		
<i>Ulaganja po smještajnoj jedinici (€)</i>	163.654		
<i>Ulaganja po m² BRP (€)</i>	1.547		

D. PLANIRANI PODACI POSLOVANJA I KREDITNE OBVEZE

2017. godina (prva puna godina poslovanja)

Ukupan prihod: oko 15 milijuna kuna

Ukupan rashod: oko 12,5 milijuna kuna

Dobit prije oporezivanja: oko 2,5 milijuna kuna

2026. godina (prva godina bez obveza po kreditu)

Ukupan prihod: oko 26,5 milijuna kuna

Ukupan rashod: oko 8,5 milijuna kuna

Dobit prije oporezivanja: oko 18 milijuna kuna

Ukupno kreditno zaduženje po iskorištenju kredita u iznosu od oko 3,2 milijuna EUR glavnice opterećuje svaki krevet sa manje od 30,5 tisuća EUR.