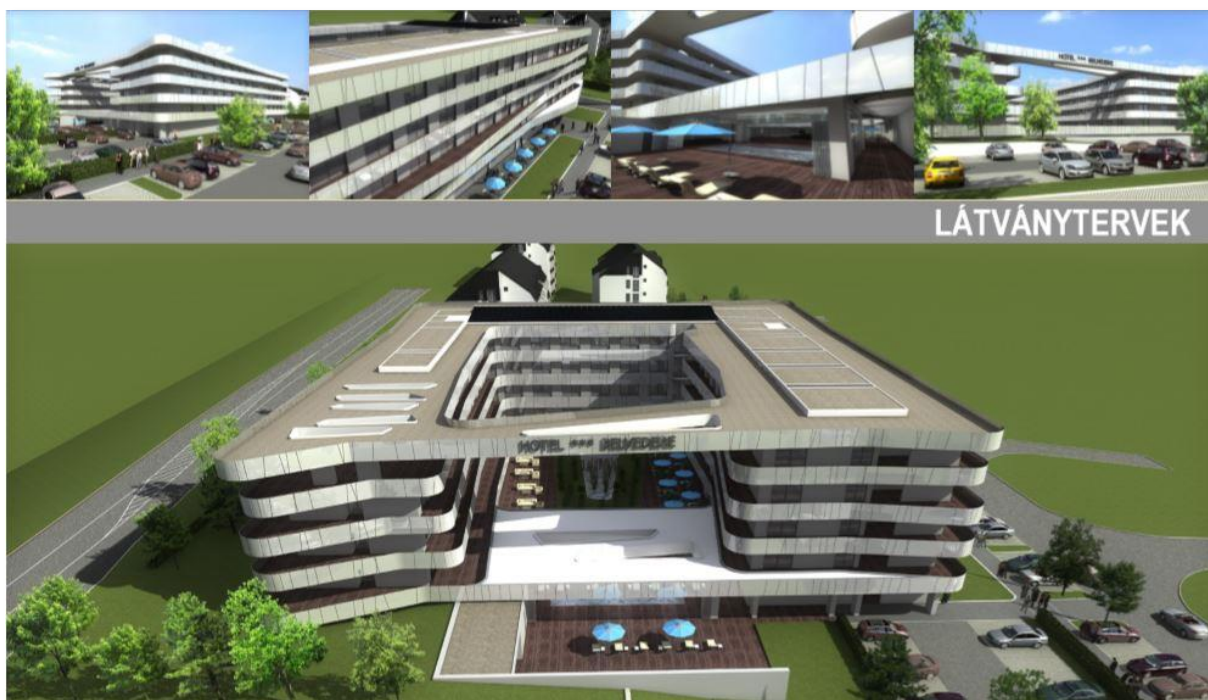


# ZALAKAROS INGATLANFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



## HELYSZÍN ÉS ADATOK

### Zalakaros Üdülő sor, belterület

Telek méret : 9034 m<sup>2</sup> hrsz. 284/2

A helyi építési szabályzat szerint a beépíthetőség 80 %, épületmagasság 10 m , homlokzatmagasság 11,0 m, legkisebb zöldfelület 10 % ( 21 § )

Az ingatlan természetesen összközműves, víz, gáz, elektromos áram, csatorna ellátás adott, a közlekedési lehetőség kiváló.

A fejlesztési területtől, a Zalakaros Termál Gyógyfürdő mindössze 350 m távolságra helyezkedik el!

A Hrsz. 284/2 terület elhelyezkedése a Város kapujában, a főútvonal mentén. Közvetlen szomszédságában (telekhatáron) termál kút található, mely információink szerint, bevonható a projektbe!



## AKTUÁLIS HELYZET

A területen 7 évvel ezelőtt egy négycsillagos gyógy szállodát terveztek építeni Hotel Belvedere néven. A tervezett szálloda 166 szobás lett volna, ezen kívül konferenciaterem, étterem, uszoda, kávézó, fitness terem és multifunkcionális egység is szerepelt az engedélyezett tervekben. Az épület összes területét teraszokkal együtt **14200 m<sup>2</sup>** -ben tervezték. Jogerős építési engedéllyel rendelkezett, amely alapján megkezdték az építkezést, és elkészült a szállodai alépítmény **3520 m<sup>2</sup>** alapterülettel. A tulajdonos üzleti nehézségei miatt az építés leállt. A jelenlegi tulajdonos árverés útján szerezte meg az ingatlan kizárólagos tulajdonjogát, mint magánszemély. Az ingatlan per-, teher-, igénymentes, kizárólag magának a tulajdonosnak a jelzálogjoga van rá bejegyezve.

A beépítési lehetőség alapján a telekre még egy második épület is felépíthető, mely a látványterveken (lent) is szerepel.

A tervező mérnöki iroda, mely a Hotel tervével díjat is nyert, készséggel együttműködik az új befektetővel, nagyban megsegítve, és felgyorsítva ezzel, az új engedélyek megszerzését.



## FELHASZNÁLÁSI/BEFEKTETÉSI LEHETŐSÉGEK

A helyi adottságok, továbbá a magyarországi ingatlanforgalmazási helyzet alapján reálisan több fejlesztési lehetőség is adódik:

- Gyógy szálló (ahogy azt eredetileg is tervezték)
- Apartman ház (mélygarázzsal, földszinten, utcaszinten szolgáltató egységekkel)
- Magán kórház/klinika (Európa minden tájáról, a gyógykezelésekre érkezők magas színvonalú, egyéb egészségügyi ellátására, rehabilitációjára nagy igény mutatkozik)
- Magán idősek otthona (a központi épületben)

A szállodai fejlesztés változatlanul perspektivikus a kivételesen szép virágos, rendezett környezet, a termálvizes impozáns (Gránit) fürdő miatt.

A vendégéjszakák száma meghaladja az 500 ezret évente, a kereslet növekvő, a vendégek döntő többsége külföldi.

Az apartman ház a jelenlegi magyar szabályozási környezet mellett jó értékesítési eséllyel kecsegtet. A tapasztalatok szerint a frekvenciált üdülőhelyeken erős a kereslet a 30-45 m<sup>2</sup> –es apartmanok iránt.

Reális program a két lehetőség egyidejű megvalósítása is. Könnyen belátható előnnyel jár, ha egy szálloda és egy apartman ház is felépül, ez megkönnyítené az apartmanok eladását, e mellett a szálloda is tudna alacsonyabb áron apartmanokat bérbe adni. A szállodai infrastruktúra kihasználtsága is jelentősen növekedne ebben a konstrukcióban. Az apartman ház földszintjén kialakított kereskedelmi egységek is könnyebben kiadhatók/eladhatók lennének.

A térség, jelentős beruházások előtt áll. Az M7-es autópálya és Zalaegerszeg Megye Jogú Városát, hamarosan kétszer két sávós okos út köti össze. Ennek nyomvonala a tervek szerint Zalakaros közelében halad majd. A termálvíz minősége, gyógyító ereje kiemelkedő, ezért a gyógyulni vágyó betegek, és hozzátartozóik előszeretettel telepednek le Zalakaroson. Mind a kórház, mind az idősek otthonára jelentős az igény, hiszen hosszútávon a szállodai elhelyezés igen költséges.

Reális esély a termálvíz közvetlen bevezetése is, ha erre a fejlesztő igényt tart. A korábbi fejlesztőnek erre vonatkozóan szerződése volt a termál kutak tulajdonosával, a Gránit fürdővel.

Az Önkormányzat szívesen látja és várja a befektetőket, a 2016 márciusában elfogadott Gyógyhelyfejlesztési Stratégia részletesen bemutatja a befektetési szempontból legfontosabb tényezőket, mint pl. közlekedés, infrastruktúra, turizmus helyzete, nevezetességek, egészségügyi háttér stb.

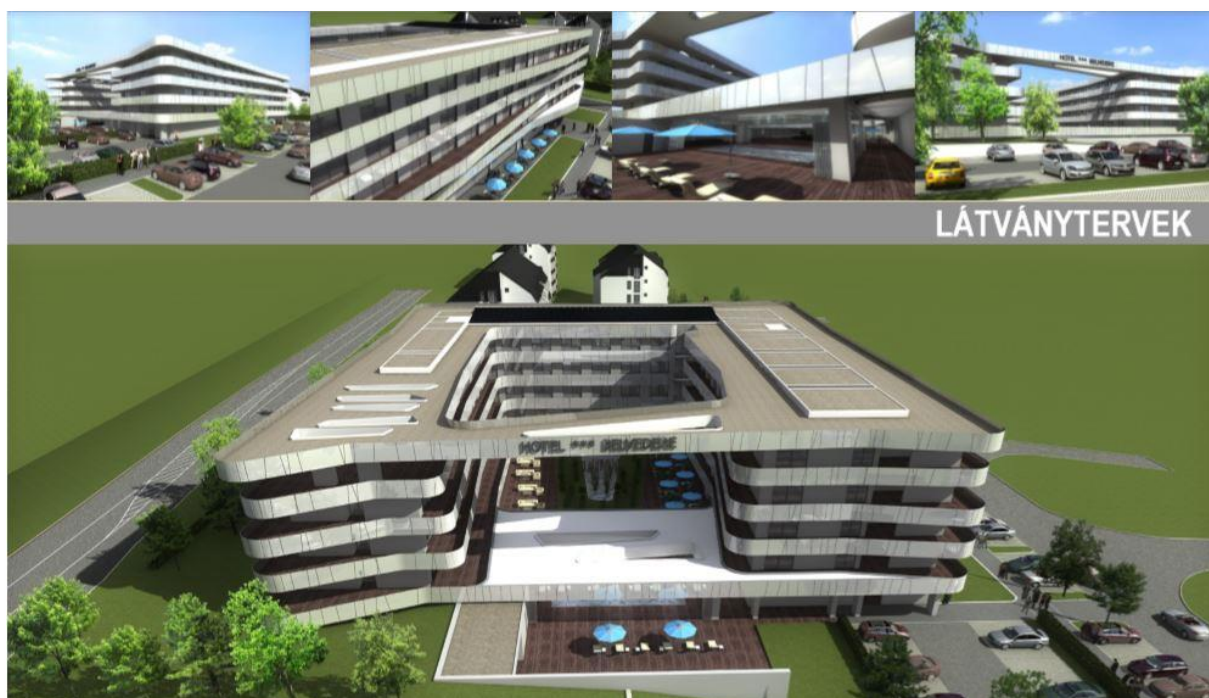
Bővebb információk itt: <https://onkormanyzat.zalakaros.hu/befektetoknek>

## ÖSSZEGZÉS

Az ingatlan tulajdonosa tőkeerős, a fejlesztést koordinálni, lebonyolítani képes befektetőt keres, nincs szándékában a megvalósuló projektben tulajdonostársként részt venni, ennek ellenére minden értékelhető megoldásra nyitott!

**Budapest, 2018. február 05.**

# ZALAKAROS REAL ESTATE DEVELOPMENT CONCEPT



## LOCATION AND DATA

**Zalakaros, Üdülősor**, clear

The size of the site: 9034 m<sup>2</sup> topographical No: 28462

According to the local construction regulations the build percentage is 80%, the height of the building is 10 m, the height of the forefront is 11,0 m, the smallest green area is 10 % (21 §).

The site naturally has all the utilities; water, gas, electricity and sewage supply is ensured, the traffic possibilities are excellent.

Zalakaros Thermal SPA is located only 350 meters far from the site!

The location of the Top. No.284/2 site is at the gate of the city, alongside of the main road. In the immediate neighborhood (at the site's border) a thermal well can be found, which can be involved into the project based on our information!



## PRESENT SITUATION

In the site a four-star spa hotel named Hotel Belvedere was to be built 7 years ago. The planned hotel would have had 166 rooms and also a conference room, a restaurant, a swimming pool, a café, a gym and a multifunctional unit were in the licenced plans as well. The whole area of the building with the terraces was planned to be **14200 m<sup>2</sup>**. It had a final legal construction permit based on which the construction was started and the hotel substruction of **3520 m<sup>2</sup>** was completed. The construction was stopped due to the financial difficulties of the owner. The actual owner as a private person acquired the exclusive proprietary of the real estate by an auction. The property is free of proceedings, and claim and unencumbered, the owner's mortgage right is exclusively registered to it.

Based on the the local construction regulations a second building can also be built as it is shown on the visual layout (see above). The engineering office planned the construction has won awards with their plans of the Hotel, and is willing to cooperate with the new investor thereby supporting and fastening the acquire of the new permissions.



## INVESTMENT AND UTILIZATION POSSIBILITIES

Based on the local facilities and the conditions of the Hungarian real estate transactions in fact there are more ways of investment.

- Spa Hotel (as it was earlier planned)
- Apartment house (with underground garage and with service units at the ground level)
- Private hospital (there is a great demand for a high quality health treatment and rehabilitation for the people arriving from all over Europe)
- Private retirement home (in the central building)

Hotel investment is still a perspective due to the exceptionally amazing floral and orderly environment and also the imposing thermal spa (Gránit). The number of the guest night is over 500 000 yearly, moreover the demand is constantly increasing, most guests are from abroad.

The apartment house promises of a great sales chance taking the actual Hungarian regulation system into consideration. According to the experience there is a great demand for 30-45 m<sup>2</sup> sized apartments in frequented holiday resorts. Accomplishing both possibilities simultaneously can be a reasonable program. If even a hotel and an apartment were built, it can make the sales of the apartments easier and besides, the hotel would offer apartments for rent at a lower price. The utilization of the hotel infrastructure would significantly increase in this construction. The commercial units built in the ground floor of the apartment house could be easier rented out or sold out. The area is nearing remarkable investments. The motorway M7 and the city of Zalaegerszeg will be soon connected by a two plus two-lane smart road. Its route is planned to go near Zalakaros. The quality and the healing power of the thermal water is outstanding that's why the people longing for recovery and their relatives are willing to settle in Zalakaros. There is a great demand for both the Hospital and the Retirement house since staying in a hotel for a long time is costly. Leading directly the thermal water in is a real chance if there is a need for that from the inventor's side. The previous owner had a contract on it with the owner of the thermal wells, Gránit spa. The City Council is warmly welcoming the investors, the Health Development strategy approved in March 2016 shows the most important factors of the investment's viewpoint in detail such as traffic, infrastructure, tourism, local attractions, healthcare background e.t.c.

For further information: <https://onkormanyzat.zalakaros.hu/befektetoknek>

### WRAP UP

The owner of the real estate is looking for a financially strong investor capable to coordinate and transact the development and it is not the owner's intention to take part in the realised, implemented project as a co-owner. Nonetheless he is open to all evaluable solutions!

**Budapest, 2018. február 05.**