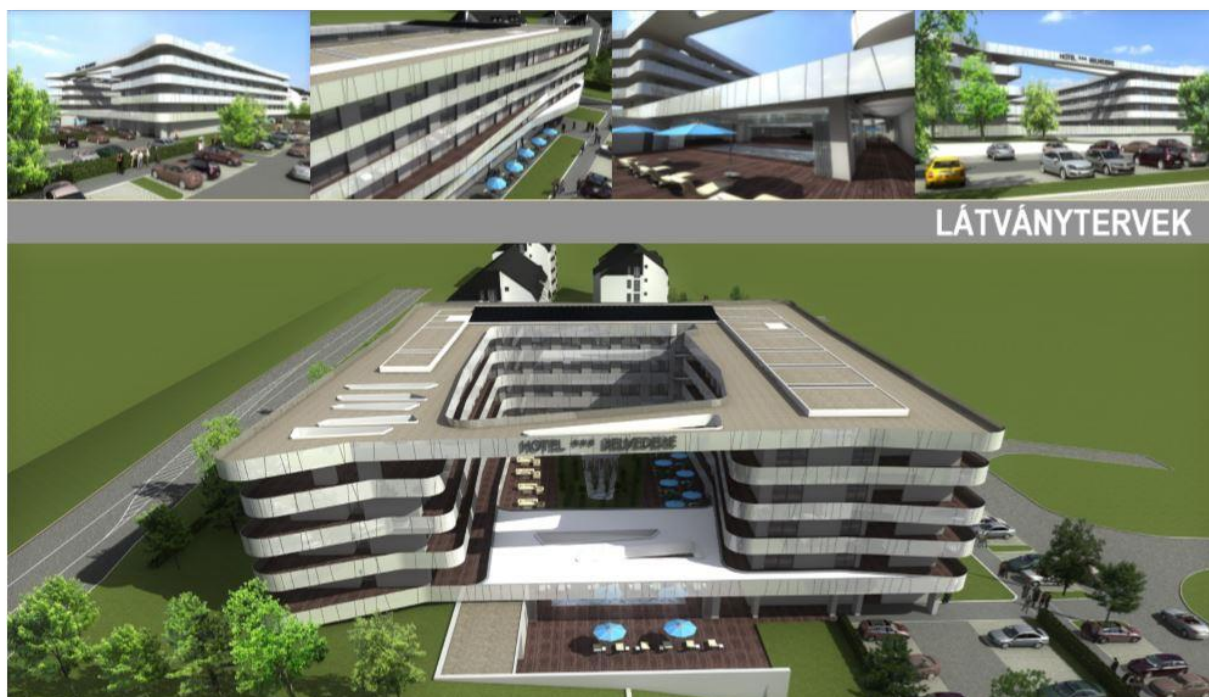


ZALAKAROS INGATLANFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ



HELYSZÍN ÉS ADATOK

Zalakaros Üdülő sor, belterület

Telek méret : 9034 m² 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 m²** -ben tervezték. Jogerős építési engedéllyel rendelkezett, amely alapján megkezdték az építkezést, és elkészült a szállodai alépítmény **3520 m²** 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 m² –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, 2024. július 10.