

Tisztelt Alelnök úr!

Telefonos egyeztetésünknek megfelelően, ezúton írásban is összefoglalom a 2013. február 20-i VDSZ ügyvezető elnökségi ülésen személyesen elmondottakat.

A VDSZ tulajdonában álló balatonvilágosi üdülőépület (Balatonvilágos, Rákóczi Ferenc út 10.) felújításával kapcsolatban az általunk ismert pénzügyi befektetők látnak fantáziát. Céljuk alapvetően a rövid távú (ebben az esetben 2 éven belüli) megtérülés elérése.

A személyesen elmondottak alapján úgy véljük, az ingatlan jelenlegi állapotában üdültetésre nem alkalmas, azaz a épület az eredeti rendeltetését nem képes betölteni. A rendelkezésünkre bocsátott (K.S Stúdió által készített) műszaki tanulmányterv szerint (további kisebb módosításokkal) egy jelentős mértékű ingatlanfejlesztéssel 700 m<sup>2</sup> összterületű, 17 apartmanból álló épület alakítható ki. A beruházás során megvalósuló apartmanok a mai kor igényeinek minden szempontból megfelelő, magas színvonalú, teljesen felszerelt és bútorozott formában kerülnének kialakításra. Emellett a beruházás részét képezné a jelenlegi melléképület helyére tervezett wellness- és élményrészleg kialakítása is.

A nagyvonalú kalkulációk alapján mindez nettó HUF 160-175 millió összegű beruházást jelent, amelyet a VDSZ tudomásunk szerint nem kíván saját forrásból finanszírozni. A fejlesztések megvalósítása érdekében az elnökségi ülésen javaslatot tettünk a beruházás idegen forrásból történő megvalósítására, amelyhez 2 irányvonalat vázoltunk fel.

### 1. verzió

Amennyiben a VDSZ nem kíván részt venni a fejlesztésben, de az elkészült apartmanok egy részéért cserébe megválnak a telektől (a telek piaci értékénél lényegesen magasabb piaci értékű apartmanokat kapna cserébe), úgy a pénzügyi befektetők saját forrásból is hajlandóak lehetnek végrehajtani a beruházást. Az elkészülő apartmanokból a VDSZ és tagszervezetei a beruházás megkezdése előtt, előszerződésben rögzített feltételek mellett vásárolhatnának a piaci árnál alacsonyabb áron. A megmaradó apartmanokat a befektetők saját belátásuk szerint értékesíthetnék.

A konkrét ajánlat megtételéhez számos adatot tisztázni szükséges: egyrészt kiviteli és statikai terv hiányában a beruházási költségvetést pontosítani kell, másrészt a VDSZ tulajdonában álló telek piaci értékének meghatározása is vet fel kérdéseket. Nem teljes körűen végzett felmérésünk alapján, kötelezettségvállalás nélkül HUF 30-35 millió összegre becsüljük értékét. Harmadrészt az elkészült apartmanok piaci értékének meghatározásához is ingatlanszakértő bevonására van szükség (jelenlegi piaci információk alapján HUF 500 ezer összegre tehető négyzetméterenként a balatonvilágosi vízparti ingatlanok ára.

### 2. verzió

Ha VDSZ úgy dönt, hogy az ingatlan fejlesztésében kockázatvállalóként jelenik meg és a beruházást saját maga hajtja végre, úgy a pénzügyi befektetők ennek rövid távú (1 éven belüli) finanszírozására is látnak lehetőséget.

Az indikatív ajánlatok részletes kidolgozásához számos fentebb is említett adat megismerésére van szükség. Amennyiben a javasolt irányvonalak közül a Tisztelt Elnökség

valamelyiket - vagy akár újabb változatokat - érdemesnek tart további pontosításra, úgy készséggel kidolgozzuk a részleteket és megkezdjük az érdemi egyeztetést a szükséges szakértőkkel (ingatlanpiaci, statikus, műszaki, stb.).

Várjuk szíves visszajelzésüket, illetve bármilyen felmerülő kérdéssel kapcsolatban Berényi Illés úrral együtt állunk szíves rendelkezésükre!

Üdvözlettel:  
**Sziller Olivér**  
Ügyvezető

MyConcept Kft.

Tel: +36-30-606-7110  
Fax: +36-1-274-7265  
[szillero@myconcept.hu](mailto:szillero@myconcept.hu)

1028 Budapest, Patakegyi u. 17.  
[www.myconcept.hu](http://www.myconcept.hu)



BUSINESS  
PLANNING