

XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

1. ADATOK

**A létesítmény elnevezése
címe**

Szemesbay Resort
8636 Balatonszemes, Kikötő utca 1.

Image film

<https://m.youtube.com/watch?v=JwbECNI5sbc>

CGI projektvideó

<https://m.youtube.com/watch?v=OCe--VWWu84>

Weboldal

<https://www.biggeorge.hu/hu/kinalatunk/szemesbay-resort>

Nevező/Beruházó

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

Biggeorge Property Nyrt.
Nagygyörgy Tibor vezérigazgató
+36 1 225 2525
nagygyorgy.tibor@biggeorge.hu

Tervező

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
Bánáti Béla
+36 1 222 6744
bh@bh.hu

Kivitelező

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

GroundUp Kft.
Bozsovcics Zsolt
+36 1 225 2525
info@groundup.hu

Üzemeltető

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

Béres Zs. Kft.
Polgár Krisztina
+36 30 678 6176
szemesbayresidenceth@gmail.com

A PROJEKT ISMERTETÉSE AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

A Szemesbay Resort a Balaton déli partjának egyik legkeresettebb lakóingatlan-fejlesztési projektje, a Biggeorge Property 2025 januárjában átadott, kiemelt hazai prémiumterméke. A Balatonszemes központjától pár percre található, fenntartható tóparti luxust kínáló projekt részeként 152 apartmant alakítottunk ki 32 és 104 m² közötti méretben, változatos alaprajzi elrendezéssel. Az impozáns és innovatív építészeti megoldások és a kiváló minőségű beépített anyagok mellett a Szemesbay Resort kültéri úszómedencével, parkosított kerttel, szaunával és jakuzzival gondoskodik arról, hogy az itt lakók egész évben élvezhessék az exkluzív kikapcsolódás élményét. Szinte minden lakásból zavartalan kilátás nyílik a Balatonra: a Hunyady József Vitorláskikötőre és/vagy a közeli partszakaszra, illetve a gondosan tervezett és karbantartott belső kertre. A Budapesttől mindössze 130 kilométerre fekvő Balatonszemes az M7-es autópályán és a 7-es úton egyaránt könnyen megközelíthető. A közeli szabadstrand, valamint a kikötő melletti éttermek és kávézók mind-mind hozzájárulnak a pezsgő, nyüzsgő Balaton-parti életérzéshez, és a hamisíthatlan balatonszemesi hangulathoz.

Befektetőként és ingatlanfejlesztőként a Biggeorge Property célja egy nagy volumenű, kiváló építészeti és műszaki minőségű, kifinomult esztétikai értéket képviselő, fenntartható és szerethető lakóprojekt létrehozása volt a Balaton partján. Az építészeti koncepciót meghatározó vízió irányelvei, és a pontosan definiált projektértékek között kiemelt fontossággal bírt, hogy a Szemesbay Resort legyen vonzó mind a lakásvásárlók mind a befektetők számára, őrizze meg a terület egyedülálló természeti adottságait, illeszkedjen a tájhoz, szélesebb társadalmi kontextusban is értékteremtő hatást gyakoroljon, valamint környezeti és infrastrukturális előnyökkel járjon a helyi közösség számára.





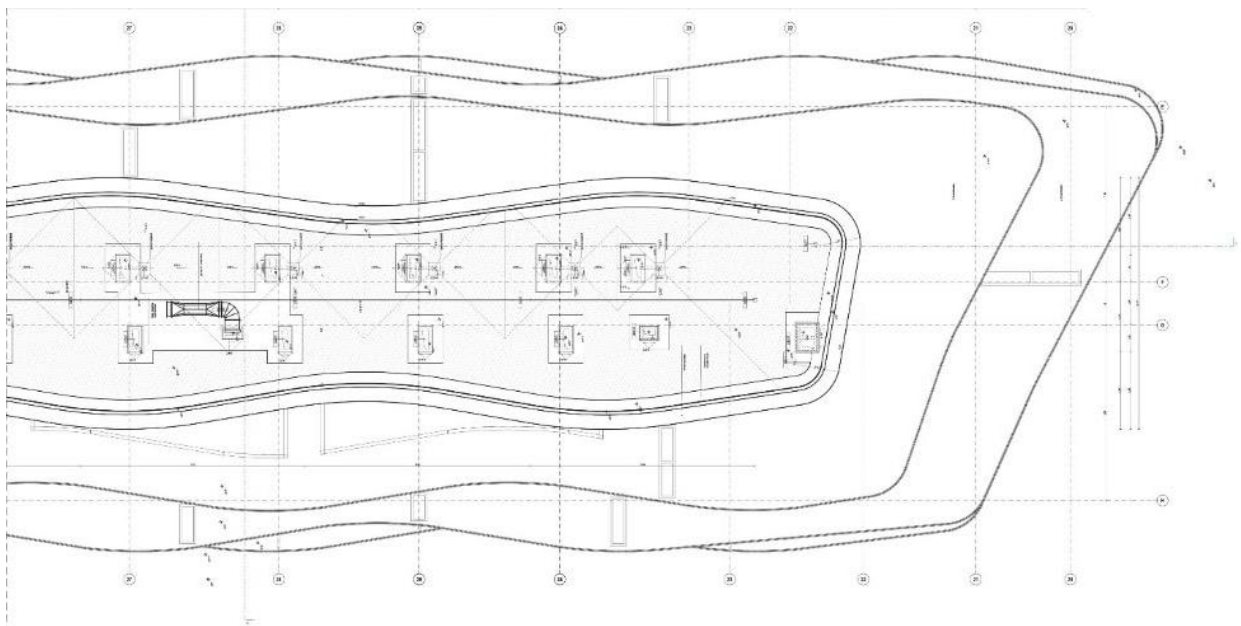
ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Szemesbay Resort építészeti koncepcióját a hullámok és a vízpart tematikája határozta meg. A hullámforma vizuális szépsége, játékossága és harmóniája egyedülálló és modern megjelenést kölcsönöz a fejlesztésnek, miközben az épülettömegnek könnyed és elegáns jelleget ad. A Bánáti + Hartvig Építész Iroda az engedélyezési tervben részletesen kitért a koncepció eredetére, az épületek elrendezésének logikájára, valamint a tömegformálásra, az igazodási síkokra, és a homlokzat megjelenésére.

Őket idézve:

„A telek alakjához igazodva, a szabályozási vonalakat figyelembe véve egymástól minél távolabb helyeztünk el a területen két hosszúkas épületet, mely tömegeket alaprajzilag megtörtük, mint két bumeráng. Az épületek pince + földszint + 3 emelet magasságúak, köztük ligetes-fás területet alakítottunk ki. A kisebbik 'B' épület a terület kikötő felőli oldalán helyezkedik el, csodálatos kilátással a vízre, a kikötőre, a nagyobbik 'A' épület pedig a terület délkeleti részén. Az épületek közötti terület a Balaton felé kinyílik, az itt kialakult zöld terület közepén egy élménymedence teszi még kellemesebbé az itt lakók időtöltését.

Az épületek elhelyezésének legfontosabb szempontja a kilátás, minden lakásból rálátni a Balatonra, az egyre magasabb szinteken lévő lakások egyre nagyobb terrasszal fordulnak a kilátás felé. A két épület legfelső (3.), eléggé visszahúzott penthouse szintje csodálatos kilátással rendelkezik. A terület feltárása a Kikötő utcai sétányról történik, gépkocsival és gyalogosan egyaránt. Két gépkocsis megközelítést terveztünk, egyik a mélygarázs megközelítése a rámpával, a másik pedig a felszíni parkolóhoz csatlakozik a telek déli oldalán. Az ingatlan gyalogos megközelítése a két kapubehajtó között történik, innen az 'A' épület lobby-ján keresztül ellenőrzötten juthatunk el az apartmanokhoz. Az épületek alatt 1 szint pince, mélygarázs került kialakításra, a földfelszín alatt összekötve a két épületet.”



RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (ADATOK, MÉRETEK, JELLEMZŐK)

Lakások száma	152 db
Értékesíthető nettó terület	
✓ lakás	7.616 m²
✓ terasz/erkély	4.773 m²
✓ magánkert	2.697 m²
✓ tároló	283 m²
Lakásmix	
✓ garzon	17 db
✓ nappali + 1 háló	82 db
✓ nappali + 2 háló	46 db
✓ nappali + 3 háló	7 db
Parkolók száma	
✓ a mélygarázsban	149 db
✓ a felszínen	24 db
Meghatározó színvilág	
✓ törtfehér	
✓ világosszürke	
✓ szignálszürke	
✓ fehér alumínium	
✓ vízzöld (üvegfelületek)	

INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK

Energiahatékonyság, fény

- ✓ mozgásérzékelők és alkonykapcsolók
- ✓ energiatakarékos LED világítótestek a közös területeken
- ✓ a hősziget-hatást csökkentő burkolatok és árnyékolók használata

Megújuló energia, klímaszabályozás

- ✓ geotermikus fűtés
- ✓ energiahatékony HVAC rendszer

Víz

- ✓ vízhatékony csaptelepek, zuhanyfejek és öblítés
- ✓ az épületben egyéni mérőórák kerültek felszerelésre, elektronikus leolvasással

Újrahasznosítás

- ✓ az épületben biztosított a szelektív hulladékgyűjtés lehetősége

Tűzvédelem

- ✓ füstérzékelők
- ✓ tűzgátló ajtók és tűzálló szigetelés
- ✓ tűzvédelmi kézikönyv, amelyet minden lakó megkap

Biztonság

- ✓ CCTV
- ✓ minden lakásban kiépítésre került riasztórendszer-előkészítés

Anyagfelhasználás

- ✓ Az elsősorban regionális forrásokból származó, jó minőségű, környezetvédelmi kritériumoknak is megfelelő, minősített anyagok használata hozzájárul a fejlesztés összértékéhez és fenntarthatóságához.

Növényzet

- ✓ Az épületeket összekötő belső kertben és a medence környékén helyi biodiverz fa-, bokor- és virágfajokat ültettünk, amelyek egész évben szemet gyönyörködtető összhangot alkotnak.
- ✓ Az épületek tetején kialakított zöldtető (1.290 m²) és a belső kert (6.478 m²) együttesen 60% (7.768 m²) zöldfelület jelent a 12.898 m² összterületű telken.

A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE

2023. május – 2025. január (használatbavételi engedély és első birtokbaadás)



A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE

Az ingatlanfejlesztő a projektek megvalósítását ingatlanalapokon keresztül bonyolítja le, ahol a forrás pénzügyi befektetőkön és kereskedelmi banki hiteleken keresztül biztosított. A Szemesbay Resort lakásai 97,4%-ban eladásra kerültek 2025 szeptember közepéig, a pályázat leadásának pillanatában mindössze 4 db értékesíthető apartman érhető már csak el.

Az épület lokációs, természeti és építészeti értékei mellett az értékesítési folyamat sikerességéhez jelentősen hozzájárult a sokcsatornás, intenzív és minőségi TTL marketingtámogatás.

HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET?

A Biggeorge Property a fejlesztéshez kapcsolódó közösségi szerepvállalás részeként (vízjogi engedély alapján) 3.000 m³ homokot termelt ki a Balatonból egy régóta szükséges mederrendezés keretében, hiszen a közeli öböl az évek alatt hordalékkal töltődött fel. A környezeti helyreállító munkálatok eredményeképpen a Szemesbay Resort melletti szabadstrand újra teljesértékű fürdőzési és szabadidős helyszíneként szolgál.

A fejlesztés melletti partszakasz nádasza érintetlen maradt, eredeti kiterjedésében és szépségében csodálható meg a Szemesbay Resort teraszairól, vagy egy partmenti séta során.





SZEMESBAY
RESORT



2. FŐBB ADATOK

Projekt megnevezése Project name	Szemesbay Resort Szemesbay Resort	
Telek területe Plot size	12.898 12,898	m2 sqm
Beépített terület Gross built area	20.858 20,858	m2 sqm
amiből föld felett of which above ground	16.400 16,400	m2 sqm
amiből föld alatt of which below ground	4.458 4,458	m2 sqm
Zöldterület Green area	6.478 kert + 1.290 zöldtető összesen: 7.768 6,478 garden + 1,290 green roofs total: 7,768	m2 sqm
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület Total surface	20.859 20,859	m2 sqm
Értékesíthető nettó terület Net sellable area	15.369 15,369	m2 sqm
Építési költség, amelyből Total construction cost	N/A	
Saját erő Equity	N/A	
Hitel Loan	N/A	
Értékesítés állása Sales results		
A kivitelezés befejezésekor At the end of the construction	67	%
Jelenleg (8 hónappal később) Now (8 months later)	97,4 97.4	%