

Pannon Zöldház Fejlesztési és Értékesítési Konzorcium

Pannon Garzon[®]

program

Siófok

Pannon Zöldház® építési rendszer

Elmélyedve a legújabb trendekben (FENNTARTHATÓ, ENREGIATAKARÉKOS, ZÉRÓEMISSZIÓ, PASSZÍV HÁZ, INAKTÍV HÁZ) és építészeti technológiákban, megalkottuk saját moduláris építészeti rendszerünket, a Pannon Zöldház®-at.



Az innováció folyamatos, így ma már szinte lépést tartani is nehéz az egyre megújuló technológiákkal. A piac azon kérdésére kerestük a választ, hogyan lehet folyamatosan fejleszteni, korszerűsíteni egy ingatlan energetikai és épületfizikai szempontból, nagyobb szerkezeti változtatások nélkül?

Válaszunk: Jól átgondolt, modulárisan tervezett épületszerkezet és gépészeti elemek mellett érdemesnek tartunk akár úgy megépíteni egy funkcionális épületet, hogy tulajdonosa a későbbiekben – *pénztárcájához mérten* – bővíthesse annak gépészetét, megújuló energiaforrásokat hasznosító elemekkel.

Olyan, egymással jól illeszthető technológiákat válogattunk össze, melyek lehetővé teszik egy korszerű és energiatakarékos otthon kialakításától kezdve akár a teljesen bio-, passzív-, esetleg inaktív épületek létrehozását is. Mindezt úgy, hogy sem az épület szerkezetét, sem a gépészetét tekintve nem ragadunk le egy-egy favorizált technológiánál, igazodunk a megrendelőink igényeihez. **Zöldházaink** az épületek energetikai tanúsítványára (zöld kártya) vonatkozó előírások szerint „A+” minősítést kapnak.

A gépészeti alapszerelést úgy tervezzük és kivitelezünk, hogy igény esetén az alkalmas legyen az alap gépészeti elemek mellett a később beépített, hozzákapcsolt elemek és kapacitások fogadására, kezelésére. Így biztosítjuk annak lehetőségét, hogy az alaprendszer megbontása nélkül, a tulajdonos igényeinek és lehetőségeinek megfelelően bővíthető, fejleszthető, módosítható épületgépészeti rendszer álljon rendelkezésre.

A Pannon Zöldház® építési rendszert a szellemi jog tulajdonosai védjegy-oltalom alá vonták. (M0903262)

A Pannon Garzon® programról röviden:

Ingatlan fejlesztés és hasznosítás területén felhalmozott tapasztalatainkat és kapcsolat-rendszerünket kívánjuk továbbra is kamatoztatni. A Pannon Zöldház Kft. által kifejlesztett és levédett Pannon Zöldház® építési rendszer olyan környezettudatos, megújuló energiát hasznosító, kiemelten energiatakarékos zöldházak fejlesztésére jött létre, melyek a megfizethető költség szinten belül kínálnak valós alternatívát a modern technológiák és a fenntartható üzemeltetés kombinációjára. Hisszük, hogy a jövő házai már a jelenben épülnek. A Mi piaci stratégiánk is a fenntartható és alacsony üzemeltetési költségű **Garzon méretű bérlakás** fejlesztést vonja fókuszába, felhasználva mindazon beszerzési előnyöket és gyári támogatást, valamint előfinanszírozási forrásokat, melyek segítségével relatíve alacsony szinten tarthatóak a projekt fajlagos fejlesztési költségei. A projektek hasznosítása egy speciális, értékesítéssel kombinált bérbeadási programmal, öt éves időintervallumon belül lehet sikeres, úgy hogy az épületüzemeltetés saját kezben marad. Új és modern, jól felszerelt, zöld otthonba költözhet versenyképes bérleti díjakért, centralizált szolgáltatásokat élvezve.

Fenntarthatóság, megújuló energiafelhasználás, zöld otthonok, ez a Pannon Garzon® küldetése, hogy ilyen elvek mentén megszerkesztett ingatlanokat hozzon létre. Üzleti modellünk példa értékű, profitorientált, üzemeltetés központú. **Pályázati támogatások sora érhető el az EU-ban**, melyek vissza nem térítendő források lehívhatóságát garantálják normatív alapon.

Aktívházunk energia hatékony és az összes szükséges energiát az épületben vagy a közeli energiarendszerekben előállított, megújuló energiaforrásokból biztosítja. **Technológia, projektmenedzsment, know-how**. Ezek az erősségeink és kifejezetten erre épül a Pannon Garzon® program. **Hosszú távú gondolkodásmód**, ez a stratégiánk alapja. A Pannon Garzon® program kínálta értékesítéssel kombinált bérlakás program tartósan a jövőt célozza!

Projekt cél:

A Pannon Zöldház építési rendszer elemeiből megépített, energiatakarékos és megújuló energiát hasznosító, 46-85-nm²-es lakásokból álló értékesítéssel kombinált bérháztelepeket kívánunk fejleszteni, amelyeket kifejezetten a fiatalok igényeinek megfelelően alakítunk ki, mind az elrendezést és épületszerkezetet, mind pedig a belsőépítészeti elemeket és a kapcsolódó szolgáltatásokat tekintve.

Megtérülés:

A projektek elsősorban szakmai befektetésnek tekinthetőek, amely stabil likviditás mellett, mind a technológiát, mind az üzleti modellt tekintve a Pannon Garzon know-how fejlesztését tűzi ki célul.

Eladott lakások

A lakásállomány 90%-ának értékesítését tervezzük a futamidő második év végéig, melyből terveink szerint a tőke idő előtt térül.

Bérleti és szolgáltatási díjak

A bérleti díjából, az üzemi nyereségből és az Áfa visszaigényléséből származó bevételek a finanszírozási időtartamot figyelembe véve, a napi működést és a likviditást garantálják. A bérleti díjak árfolyamhoz kötött éves korrekciókkal versenyképes bérleti díjakat garantál.

A Pannon Garzon egy egyedül álló pilot projekt, amely képes, mind a bérlakás - piacon, mind a kisméretű és megfizethető otthonok piacán helyt állni. Mivel nem láthatjuk sem a rövid, sem a középtávú jövőt a piacok alakulása szempontjából, így egyet tehetünk, ilyen flexibilis és komplex, a finanszírozók részére biztos fedezetet jelentő projektcélokkal igyekszünk a Pannon Zöldház technológiát, a rendelkezésre álló szakmai és anyagi kapacitásokat partnereinkkel karöltve hasznosítani.

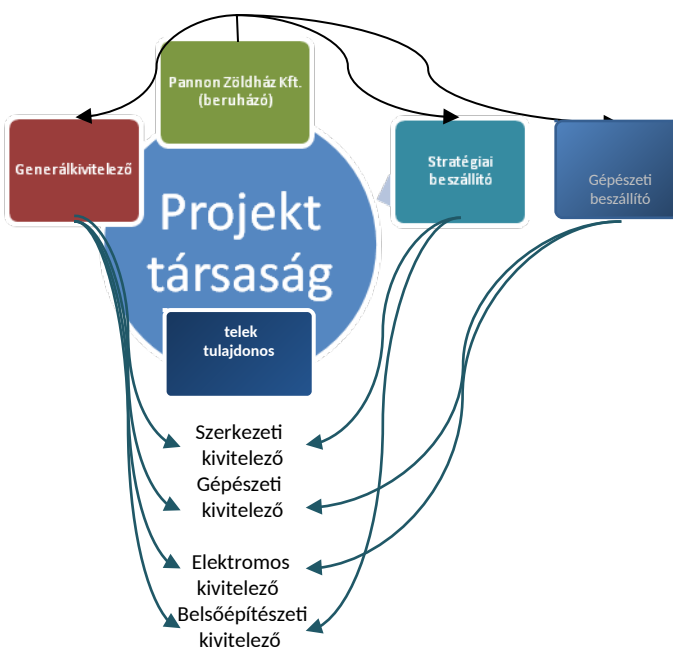
Pályázatok

A megújuló energia hasznosításra, illetőleg a kiemelten energiatakarékos otthonok fejlesztésére jelenleg is több elérhető pályázat fut, melyek reményt adnak arra, hogy a projektek energetikai büdzséjének jelentős része ezen forrásokból térüljön meg. Mivel a projektek fejlesztését egy blokkban kezeljük, így mindent megteszünk, hogy a bérlakás jellegű energiatakarékos fejlesztés egy projektként kaphasson pályázati támogatást energetikai és emisszió csökkentő beruházásokra.

Értékesítés

A fejlesztéssel engedélyeztetésével egy időben az értékesítésre szánt lakásokat elkezdjük a piacon kiejánlani. Terveink szerint kínálunk kitűnően felszerelt, kulcsrakész energiatakarékos A+-os otthonokat. Az így kialakult lakásáraink, mind a piaci alapkereslettel, mind a jelenlegi banki finanszírozási lehetőségekkel könnyebben összeegyeztethetőek.

Megvalósítási modell:



A **Pannon Szomix** Kft. üzemeltető szolgáltatási tevékenységet is végez a bérbeadáson túl. Egyrészt fenntartási munkákat lát el, továbbá energetikai, kommunális és telekommunikációs szolgáltatásokat nyújt, mely tevékenységekből profitja keletkezik, mely stabilizálja a finanszírozás visszafizetésére fordítandó bevétel tömeget.

Know How:

A megtérülésnél figyelembe kell vennünk azt a felhalmozott tapasztalatot, elért kedvezményeket, partneri kapcsolatokat, a kidolgozott készterméket és metodikát, mind a kivitelezés, az egyedi technológiai megoldások, mind a pénzügyi menedzsment terén, amely a következő projekt indításánál már „grátis” rendelkezésünkre áll. Ennek nagyságrendjét 5-8%-ra becsüljük.

A **Pannon Garzon®** program ötletét és a márkanévet, saját szellemi tulajdonként levédettük (M0903166, 200 826) hiszen azt gondoljuk a sikeres kezdő projekt után, a piacon legalább tíz évig versenyképes termékként tudjuk hasznosítani.

Marketing:

A bérlakások hasznosítását elősegítendő, egységes honlapot hozunk létre, amely egyrészt minden fontos információt, képet, virtuális túrát, alaprajzot, szerződéses és egyéb feltételeket tartalmaz az ingatlanokról, amellyel könnyen és egyszerűen tudjuk a **Pannon Garzon®**-ok előnyeit szemléltetni.

Értékesítési lehetőségek

Egy stagnáló, vagy szűkülő piacon a specializáció vihet sikerre! Termékünk speciálisan pozicionált minden szempontból, hiszen kifejezetten egy bővülő célcsoport igényeire ad választ, versenyképes áron nyújt rugalmas megoldást a **lakásbérlés és lakásvásárlás kombinációjára**, mindezt előremutató gépészeti és építészeti technológiák alkalmazásával.

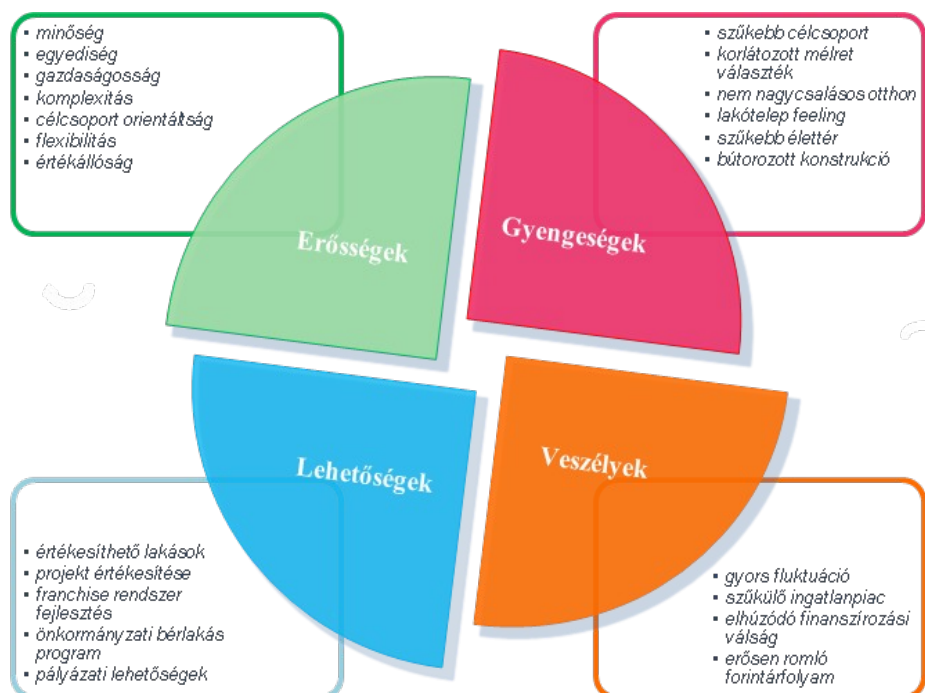
Jövőkép:

A két (három) projekt sikeres bérbeadásával és finanszírozásával, valamint az üzemeltetési tapasztalatokkal a birtokunkban, hosszú távon tervezzük a **Pannon Garzon®** programot országosan kiterjeszteni.

Célunk 10 év alatt 200- 300 lakás építése, telektulajdonos befektető partnerek bevonásával. Mivel az értékesített lakások energetikai ellátása, valamint az épületek üzemeltetése továbbra is nálunk marad, így üzemeltetett lakás portfóliónk várhatóan folyamatosan növekszik.

SWOT:

A projekt erősségei és egyben lehetőségei is az ingatlanok méretében, variálhatóságában, gazdaságosságában van, mely garantálja a változó piaci körülményekhez igazodó üzleti hasznosítási modellek sikerességét.



A projekt gyengeségei és veszélyei is egy tőről fakadnak, vagyis a finanszírozási lehetőségek, a forint árfolyam és az ezek által erősen befolyásolt piaci kereslet drasztikus változása az, amely a projekt megtérülését hosszútávon veszélyezteti.

Összegzés:

A **Pannon Garzon®** projekt egy pilot projekt, amely a **Pannon Zöldház®** technológiát ötvözi a garzon típusú bérlakás-hasznosítással.

A projekthasznosítás rugalmas, hiszen bérlébe adható és értékesíthető ingatlanokat építünk, melyek piacképesek akár egyedi, akár a teljes projekt értékesítésével.

A gépészeti rendszer energiatermelő és szállító része az üzemeltető tulajdonában marad, ami alapot ad az ingatlanok értékesítése után is az üzemeltetési feladatok ellátására.

A **Pannon Garzon®** fejlesztések első fázisban kerülnek kidolgozásra és pontosításra a különböző szerződések, „best-practice” eljárások, ekkor történik először élesben benchmarking és a folyamatok-, eljárások-, munkakörök szabványosítása.

A pilot projektek keretében először három ütemben összesen 18+24+35 bérlébe adható és értékesíthető garzon megépítését tűztük ki célul.

Siófok, 2019. december 27.

Szokolai Géza