
Lázně Kynžvart



LÁZEŇSKÝ RESORT KYNŽVART

NOVÉ LÁZEŇSKÉ STŘEDISKO NA ZELENÉ LOUCE

ZDRAVÍ • ODPOČINEK • KNOW-HOW • INVESTICE
DESTINACE PRO 21. STOLETÍ

5. FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

STABILNÍ MODEL, KTERÝ DÁVÁ SMYSL INVESTORŮM

1. INVESTIČNÍ MODEL

Participativní financování formou prodeje apartmánů

Resort bude financován prodejem hotelových apartmánů ještě před zahájením výstavby. Investoři získají výnos z pronájmu a možnost vlastního využití.

KUPTE APARTMÁN
Investor si vybere apartmán již ve fázi projektu.

ZÍSKEJTE VÝNOS
Garantovaný cíl 6–10 % p.a. z čistého nájmu.

BEZ STAROSTÍ
Kompletní správa, údržba, marketing i recepce.

VYUŽÍVEJTE ZDARMA
Vlastní pobyty kdykoliv během roku.

2. PARAMETRY FINANCOVÁNÍ

Celková investice projektu (odhad)	10 mld. Kč
Počet apartmánů	1 800 – 2 000
Průměrná cena apartmánu	3 – 4 mil. Kč
Průměrná velikost apartmánu	35 – 55 m²
Minimální vstupní investice	2,5 – 3 mil. Kč
Očekávaný roční výnos (cíl)	6 – 10 % p.a.
Doba splatnosti investice (odhad)	10 – 13 let
Vlastní využití apartmánu	zdarma, bez poplatků





www.kynzvart-resort.cz info@kynzvart-resort.cz +420 123 456 789

LÁZEŇSKÝ RESORT KYNŽVART

ZDRAVÍ • ODPOČINEK • KNOW-HOW • INVESTICE
DESTINACE PRO 21. STOLETÍ



2. PRODUKTOVÉ PILÍŘE – PRO KOHO JE RESORT



MEDICAL LONGEVITY & PREVENCE
diagnostika, prevence, anti-aging, metabolismus, spánek, fyzio



REHABILITACE & PERFORMANCE
léčba pohybového aparátu, pooperační péče, sportovní regenerace.



MEDICAL BEAUTY & PLASTIC SURGERY
plastické zákroky a rekonvalescence v diskrétním prostředí



FERTILITY & WOMEN'S HEALTH
IVF, diagnostika, hormonální rovnováha, péče o ženy.



EXECUTIVE HEALTH & CHECK-UP
kompletní zdravotní programy pro manažery a firmy



KONGRESY & FIREMNÍ AKADEMIE
Školení, konference, management retreat, team building



GOLF & OUTDOOR AKTIVITY
18jamkové hřiště, turistika, cyklistika, zimní sporty.



SPA & WELLNESS POBYTY
klasické lázeňské pobyty, relaxace, detox, wellness víkendy.



SILVER GENERATION 60+
zdraví, aktivní život, společenský program, pohodlné pobyty.



KULTURA & ZÁBAVA
restaurace, bary, koncerty, divadlo, kino, galerie, kavárny, casino.

1. KONCEPT

Nové lázeňské město ve Slavkovském lese propojuje léčitelství, medicínu, wellness, přírodu, kulturu, business a vzdělávání. Cílem je vytvořit celoroční destinaci pro zdraví, regeneraci a kvalitní životní styl.

- CENTRÁLNÍ KOLONÁDA – SRDCE RESORTU
  obchody, restaurace, kavárny, služby, kultura
- SOUVISLÁ ZÁSTAVBA – 2–3 PATRA
  hotely a apartmány s obchodním parterem
- WELLNESS PAVILONY S KRYTÝMI BAZÉNY
  organicky vyboulené do zeleně
- PARK, ZELEŇ, PĚŠÍ PROPOJENÍ
  klid, příroda, rekreace
- REZERVA PRO DALŠÍ ETAPY ROZVOJE

3. LOKALITA

- Slavkovský les – čistý vzduch, prameny, nízká prašnost, ideální klima
- Strategická poloha mezi Mariánskými Lázněmi a Chebem
- 9 km Mariánské Lázně (UNESCO), 55 km Karlovy Vary, 170 km Praha
- Blízkost zámku Kynžvart, golfového hřiště a přírodních atraktivit



4. PROVOZNÍ MODEL

- **HOTELY & APARTMÁNY** – ubytování a pronájem
- **WELLNESS & LÁZEŇSTVÍ** – procedury a péče
- **MEDICAL & KLINIKY** – zdravotní služby
- **KONGRESY & VZDĚLÁVÁNÍ** – akademie & eventy
- **GASTRONOMIE & RETAIL** – služby & zábava
- **GOLF & SPORT** – outdoor aktivity

Synergie všech provozů zajišťuje celoroční obsazenost a stabilní výnosy.

5. FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

Projekt je financován prodejem hotelových apartmánů privátním investorům.

- CENA APARTMÁNU
  3 – 4 mil. Kč
- CÍLOVÝ VÝNOS
  6 – 8 % p.a. + podíl na nadvýnosu
- VLASTNICKÉ VYUŽITÍ
  14 – 21 nocí / rok zdarma
- GARANCE & POJIŠTĚNÍ
  Ochrana proti krachu projektu
- PODMÍNKA VÝSTAVBY
  min. 90 % ceny vybráno před zahájením

6. EKONOMIKA PROJEKTU (ODHAD)

POLOŽKA	HODNOTA
Celková investice (CAPEX)	10 mld. Kč
Počet ubytovacích jednotek (fáze 1)	600 – 800
Průměrná cena jednotky	3,5 mil. Kč
Potenciální výnos z prodeje	~2,1 – 2,8 mld. Kč
Roční tržby resortu (stabilní provoz)	1,2 – 1,6 mld. Kč
Provozní zisk (EBITDA)	400 – 600 mil. Kč
Cílový výnos pro investory	6 – 8 % p.a. + podíl na nadvýnosu
Doba návratnosti (odhad)	10 – 13 let

7. ETAPIZACE VÝSTAVBY

ETAPA 1 (2026–2028)
- Centrální promenáda – ½ délky
- 2 hotelové bloky
- Wellness pavilon 1
- Medical & Longevity centrum
- Kongresové centrum (menší)
- 600 – 800 jednotek

ETAPA 2 (2028–2031)
- Dokončení promenády
- Další hotelové bloky
- Wellness pavilon 2
- Rozšíření klinik a služeb
- 800 – 1200 jednotek

ETAPA 3 (2031+)
- Další hotely a rezidence
- Plné kongresové centrum
- Rozšíření sportovních a zábavních služeb
- 1200 – 2000+ jednotek





8. PROČ INVESTOVAT

- ✓ Rostoucí poptávka po zdraví, prevenci a longevity
- ✓ Silný koncept celoroční destinace
- ✓ Diverzifikované zdroje příjmů
- ✓ Atraktivní výnos a vlastní využití
- ✓ Unikátní lokalita s přírodními zdroji
- ✓ Dlouhodobá hodnota nemovitosti
- ✓ Transparentní struktura a ochrana investice

9. UDRŽITELNOST

- ZELENÉ STŘECHY A PŘÍRODNÍ MATERIÁLY
- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A ÚSPORY
- OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE
- OCHRANA PŘÍRODY A BIODIVERZITY
- ŠETRNÝ PROVOZ A RECYKLACE

LÁZEŇSKÝ RESORT KYNŽVART

NOVÉ LÁZEŇSKÉ STŘEDISKO NA ZELENÉ LOUCE

ZDRAVÍ • ODPOČINEK • KNOW-HOW • INVESTICE
DESTINACE PRO 21. STOLETÍ

OBCHODNÍ PARTNER

PRESTIŽNÍ ZNAČKY, KTERÉ TVOŘÍ ZÁŽITEK

1. VIZE OBCHODNÍHO PARTERU

Obchodní parter kryté promenády bude představovat živé srdce resortu – elegantní, otevřené a propojené s přírodou. Nabídne prémiové značky, lokální koncepty, služby i gastronomie nejvyšší úrovně.

Cílem je vytvořit místo, kam se hosté rádi vracejí – nejen kvůli nákupům, ale především kvůli atmosféře, servisu a zážitkům.

- **KOMBINACE GLOBÁLNÍCH A LOKÁLNÍCH ZNAČEK**
  Prémiové značky i české a evropské koncepty.
- **ZDRAVÍ, KRÁSA & WELLNESS**
  Kosmetika, medicína, longevity, zdravotní technologie.
- **MÓDA & LIFESTYLE**
  Módní butiky, doplňky, šperky, design.
- **GASTRONOMIE**
  Restaurace, kavárny, food hall, lokální produkty.
- **SLUŽBY & ZÁŽITKY**
  Banky, concierge, travel, knihkupectví, květiny, atelier.
- **UDRŽITELNÝ A CHYTRÝ PROVOZ**
  Digitální technologie, bezhotovostní služby, energeticky efektivní provoz.



2. KLÍČOVÉ PARAMETRY

Délka kryté promenády	cca 550 m
Celková pronajímatelná plocha	cca 18 000 m²
Počet obchodních jednotek	120 – 180
Šířka promenády	24 – 36 m
Výška atria	až 22 m
Očekávaná návštěvnost	2 500 – 4 000 návštěvníků / den
Provozní doba	08:00 – 22:00

Premium retail & services hub
srdce resortu po celý rok.

3. STRUKTURA OBCHODNÍHO PARTNERA

MÓDA & DOPLŇKY
LOUIS VUITTON · DIOR · BOSS · PINKO · FURLA · TOMMY HILFIGER

KOSMETIKA & KRÁSA
CHANEL · LA MER · ESTÉE LAUDER · DOUGLAS · Ordinary. · NOTINO

ZDRAVÍ & LONGEVITY
CLINIQUE · BABOR · NU SKIN · VICHY · PHILIPS · WITHINGS

HODINKY & ŠPERKY
ROLEX · OMEGA · PANDORA · SWAROVSKI · TISSOT · BREITLING

GASTRONOMIE & KAVÁRNY
COVO · PAUL · LAVAZZA · dean & david · MÖVENPICK · STARBUCKS

SLUŽBY & ZÁŽITKY
ERSTE Premier · ČESKÁ SPOŘITELNA · CONCIERGE · CZECH AIRLINES · BOOKSHOP · KVĚTINY

DOMOV & DESIGN
ZARA HOME · TESLA · LE CREUSET · VILLEROY & BOCH · DESIGN FOR LIVING

LOKÁLNÍ & REGIONÁLNÍ
MANUFAKTURA · NATU · BOHEMIA CRYSTAL · FARMÁŘSKÝ OBCHOD · ŘEMESLNÉ PRODUKTY · REGIONÁLNÍ VÍNA

4. ARCHITEKTURA A ATMOSFÉRA



5. PŘÍKLADY PARTNERSKÝCH PROJEKTŮ









6. GASTRONOMIE & FOOD HALL



- ŠPIČKOVÉ RESTAURACE A CONCEPTY
- LOKÁLNÍ SUROVINY A PRODUKTY
- FOOD HALL A GOURMET TRŽIŠTĚ
- VÍNA, DELIKATESY, TASTING ROOM

7. LOKÁLNÍ PARTNERSTVÍ – SPOJENÍ REGIONU A RESORTU

- Spolupráce s místními výrobci a farmáři
- Prezentace regionálních produktů v resortu
- Podpora lokální kultury a tradic
- Pracovní příležitosti pro obyvatele regionu



www.kynzvart-resort.cz
info@kynzvart-resort.cz
+420 123 456 789

LÁZEŇSKÝ RESORT KYNŽVART

NOVÉ LÁZEŇSKÉ STŘEDISKO NA ZELENÉ LOUCE

ZDRAVÍ • ODPOČINEK • KNOW-HOW • INVESTICE
DESTINACE PRO 21. STOLETÍ

6. SITUACE A TECHNICKÉ PARAMETRY

5 HEKTARŮ – KOMPAKTNÍ, EFEKTIVNÍ, UDRŽITELNÉ

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE

Plocha pozemku	5 ha (50 000 m²)
Zastavěná plocha	30 000 m²
Podlažnost	2–5 NP
Kapacita ubytování	1 800 – 2 000 lůžek
Počet apartmánů/pokojů	800 – 900 jednotek
Parkování	100% v podzemí
Zásobování	100% podzemní logistika
Provoz	celoroční, nonstop

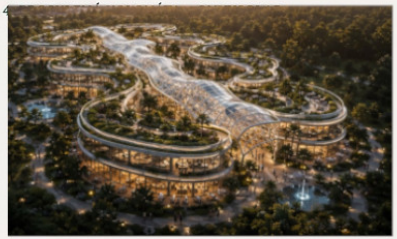
2. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

- Kompaktní resortový komplex v parku, bez automobilové dopravy.
- Centrální prosklená kolonáta propojuje všechny pavilony a služby.
- Podzemní zásobování a parking udržují areál čistý a klidný.
- Zelené střechy, vodní prvky a stromy zajišťují mikroklima a soukromí.



3. HLAVNÍ PARAMETRY PROJEKTU

Plocha pozemku	50 000 m² (5 ha)
Zastavěná plocha (nadzemní)	30 000 m²
Hrubá podlažní plocha (GFA)	cca 90 000 – 100 000 m²
Počet podlaží	2–5 NP
Ubytovací kapacita	1 800 – 2 000 lůžek
Obchodní pasáž (kolonáta)	8 000 m²
Wellness & lázně	6 000 m²
Kongresové centrum	1 500 m²
Parkování (podzemní)	1 200 – 1 500 míst
Zásobování	podzemní logistické centrum
Provoz	24/7 – celoroční provoz



7. FUNKČNÍ VYUŽITÍ – ROZDĚLENÍ PLOCH (ZASTAVĚNÁ PLOCHA 30 000 m²)

PAVILON A – HOTEL & APARTMÁNY
12 000 m²



- Ubytování (hotel & serviced apartments)
- Restaurace, sky bar
- Střešní terasa, výhledy

PAVILON B – WELLNESS & LÁZNĚ
12 000 m²



- Bazény, sauny, spa, beauty
- Lázeňské procedury, bahno, inhalace
- Fitness, vitality programy

PAVILON C – MEDICAL & REHABILITACE
12 000 m²



- Rehabilitace, fyzioterapie
- Medical clinic, longevity centrum
- Diagnostika, prevence, estetická medicína

PAVILON D – KONGRES & KULTURA
12 000 m²

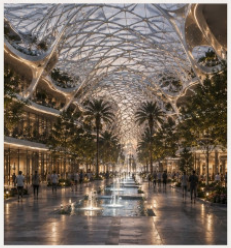


- Kongresové sály, školící centrum
- Kulturní sál, galerie, eventy
- VIP salónky, zázemí

8. UDRŽITELNOST & TECHNOLOGIE

- **ONYXSOLAR** – výroba energie na střeše kolonády
- Tepelná čerpadla, rekuperace, chytré řízení budov
- Zelené střechy, retenční nádrže, šetrné hospodaření s vodou
- Lokální materiály, přírodní prvky, biodiverzita
- Smart resort – digitální služby, bezpapírový provoz

5. PODZEMÍ – 100% BEZ AUT NA POVRCHU



-2 **PODZEMNÍ PARKING**
1 200 – 1 500 míst

-1 **ZÁSOBOVÁNÍ & LOGISTIKA**
sklady, technické zázemí, odpadové hospodářství

0 **HLAVNÍ VSTUPY & KOLONÁTA**
pouze pěší provoz

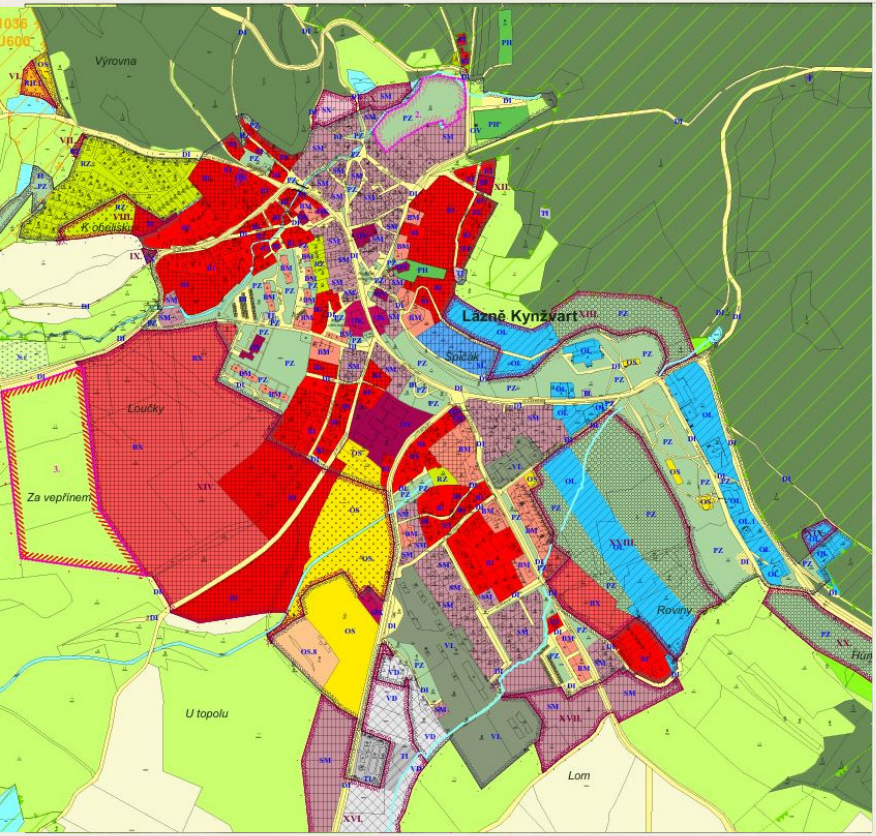
www.kynzvart-resort.cz
info@kynzvart-resort.cz
+420 123 456 789

ÚZEMNÍ PLÁN KYNŽVART

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ZDRAVÍ • ODPOČINEK • KNOW-HOW • INVESTICE

DESTINACE PRO 21. STOLETÍ



LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BI	PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO
BH	PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO
BM	PLOCHY BYDLENÍ MĚSTSKÉHO
BV	PLOCHY BYDLENÍ VESNICKÉHO
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉHO TYPU
SN	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉHO TYPU
SX	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SPECIFICKÉ
SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ LÁZEŇSKÉHO TYPU
OL	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ LÁZEŇSKÉHO
OL_T	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ LÁZEŇSKÉHO - SPECIFICKÉHO
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ NEKOMERČNÍ
OK	PLOCHY KOMERČNÍCH ZAŘÍZENÍ
OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY
OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTU
OS_L	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTU LÁZEŇSKÉHO
RI	PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ
RZ	PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
VZ	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
VL	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL
VX	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
ZS	PLOCHY ZELENĚ – SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ
ZP	PLOCHY ZELENĚ – PŘÍRODNÍ
NL	PLOCHY LESNÍ
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ
	VODNÍ PLOCHY A TOKY

LIMITY A OCHRANNÁ PÁSMA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA (50 m)
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍCH ZDROJŮ
- ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SILNICE II. TŘÍDY
- MÍSTNÍ KOMUNIKACE
- ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
- ŽELEZNICE
- PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

www.kynzvart-resort.cz info@kynzvart-resort.cz +420 123 456 789

LÁZEŇSKÝ RESORT KYNŽVART

ZDRAVÍ • ODPOČINEK • KNOW-HOW • INVESTICE
DESTINACE PRO 21. STOLETÍ

CHYTRÉ VYUŽITÍ TERÉNU
MAXIMÁLNĚ 3 METRY POD POVRCHEM

MAXIMÁLNÍ VYUŽITÍ SVAHU
MINIMÁLNÍ ZÁSAH DO PŘÍRODY

Lázeňský resort Kynžvart využívá přirozený sklon terénu pro umístění podzemního parkingu a zásobování.

Díky tomuto řešení není nutné hloubit hluboké podzemní konstrukce – celý objekt je vždy pouze maximálně 3 metry pod současným terénem.

- Respekt k přírodě a krajinnému rázu
- Minimalizace zemních prací a výkopů
- Efektivní provoz – parkování i zásobování v jedné úrovni
- Nižší náklady na výstavbu a dlouhodobý provoz
- Diskrétní řešení – neruší architekturu ani výhledy



JAK TO FUNGUJE

1. VYUŽITÍ PŘIROZENÉHO SVAHU
Resort je citlivě zasazen do svahu, aby podzemní podlaží kopírovala přirozený terén.

2. PARKOVÁNÍ A ZÁSOBOVÁNÍ
Všechna vozidla mají přímý přístup na úroveň, která je jen o několik metrů níže než stávající terén.

3 m

3. MAXIMÁLNĚ 3 METRY
Žádná část podzemního podlaží nepřesahuje hloubku 3 metrů pod povrchem terénu.














DIOR
PARIS
DIOR
PARIS
DIOR
PARIS


SANDRA



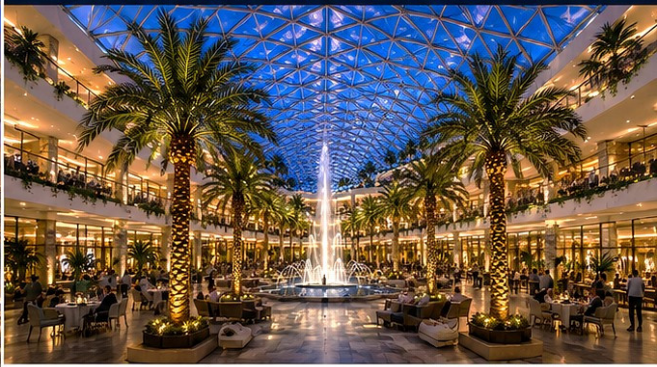
BAD KÖNIGSWART
GALA WEEKEND

LAZNE-KYNZVART.CZ

Každý týden TV show
Každý měsíc hvězda
Každý rok nezapomenutelný zážitek



❄ EXOTICKÁ ATMOSFÉRA CELÝ ROK – CHRÁNĚNO PŘED MRAZEM ❄



GALA VEČEŘE



KONCERT 80. LET



PLES & TANEC



LÁZNĚ, KULTURA, ZÁBAVA V JEDNOM MÍSTĚ

- 1000 lůžek v luxusních lázních
- TV studio a přímé přenosy
- Mezinárodní umělci z Evropy
- Koncerty, galavečery, soutěže
- Wellness, gastronomie, nákupy
- Nezapomenutelná atmosféra



BAD KÖNIGSWART
GALA LIVE
CZECH REPUBLIC

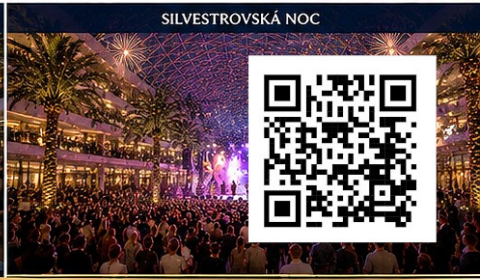




MÓDNÍ PŘEHLÍDKY



SILVESTROVSKÁ NOC



30 km od německých hranic

Snadná dostupnost

Bad Königswart
Váš evropský lázeňský resort

100 milionů potenciálních diváků

Jedinečný koncept v srdci Evropy