**Az ingatlanfejlesztés ismertetése: közreműködő cégek**

A létesítmény neve és címe: **Szervita Square Building**

1052 Budapest, Szervita tér 8.

Nevező: **Horizon Development**

1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

Dr. Rézműves Ildikó marketing & pr igazgató

+36 20 559 8555

[i.rezmuves@horizondevelopment.hu](mailto:i.rezmuves@horizondevelopment.hu)

Beruházó/ingatlanfejlesztő: **Horizon Development**

1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

Czár Balázs ügyvezető partner

+36 1 473 1209

[b.czar@horizondevelopment.hu](mailto:b.czar@horizondevelopment.hu)

Sasvári Gabriella, ügyvezető partner   
fejlesztési igazgató

+36 1 473 1209  
[g.sasvari@horizondevelopment.hu](mailto:g.sasvari@horizondevelopment.hu)

Tervező: **DVM group**

1052 Budapest, Türr István utca 8.

Massányi Tibor ügyvezető partner

+36 1 302 4275

[t.massanyi@dvmgroup.com](mailto:t.massanyi@dvmgroup.com)

Gellár László vezető tervező

+36 1 302 4275

[l.gellar@dvmgroup.com](mailto:l.gellar@dvmgroup.com)

Építészeti koncepció: **Fekete Antal, Finta Stúdió**

Nemzetközi együttműködés: METROGRAMMA

Kivitelező: **DVM group**

1052 Budapest, Türr István utca 8.

Haberl Péter ügyvezető partner

+36 1 302 4275

[p.haberl@dvmgroup.com](mailto:p.haberl@dvmgroup.com)

Üzemeltető: **Horizon Development**

1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

Molnár Attila üzemeltetési igazgató

+36 1 473 1209

[a.molnar@horizondevelopment.hu](mailto:a.molnar@horizondevelopment.hu)

**A projekt ismertetése**

A Szervita Square Building Közép- és Kelet-Európa első és egyetlen LEED Platinum környezettudatos minősítéssel rendelkező többfunkciós (mixed-use) épülete, amely 14.500 négyzetméteren kínál prémium kiskereskedelmi- és irodatereket, valamint luxus lakóingatlanokat Budapest szívében.

A 2020 decemberében átadott, körben üveghomlokzatú, ívesen lekerekített formavilágú ikonikus építészeti alkotás éteri szerkezetével, lágy homlokzatkontúrjaival és tükröződő felületeivel szépen illeszkedik UNESCO világörökségi pufferzónában található Art Deco, Art Nouveau és Bauhaus környezetébe. A Szervita Square Building építészeti koncepciójának megfogalmazása során az egyik fontos alapvetés az volt, hogy az épület ne rivalizáljon a történelmi környezettel, inkább tükrözze vissza az előző korok architektúrájának jellemző stílusjegyeit és érdekes részleteit, így kapcsolódva organikusan a városi szövethez.

A 7-emeletes modern épület mindhárom megcélzott funkció (office, retail, residential) számára vonzó építészeti, műszaki és lokációs attribútumokkal szolgál. Átlagon felüli bevilágítottsági mutatóival, funkcionális, hívogató és nagyvonalú belső tereivel, rugalmas bérleményi kialakításaival, természetes arányaival, kozmopolita hangulatával, valamint kiváló vizibilitásával és megközelíthetőségével ideális iroda- és kereskedelmi központ a Belvárosban, kiemelkedő márkaértéket képviselve bérlői számára. Legyen szó akár otthonteremtési akár invesztíciós felhasználásról, az emeleti luxuslakások vásárlói számára is tökéletes helyszín a Szervita tér a Belváros kulturális, gazdasági és turisztikai presztízskörnyezetével, valamint a kapcsolódó, széleskörű szolgáltatási palettával.

A földszinten, a mezzanine szinten és a -1 szinten kerültek kialakításra a kiskereskedelmi bérlemények (BITE Bakery, DITA iOptic, ENSO DaySPA, Joe&Fredo, Laborpont, Szervita Café, 320DTLA), míg az irodai bérlemények a -1., 1., 2., 3. és 4. szinten kaptak helyet (Signature, Diligent).

A -2, -3, -4 és -5 mélygarázsszintek mind a lakosság, mind a ház bérlői és tulajdonosai számára parkolási lehetőséget biztosítanak, az autóbeállók mellett elektromos autótöltőkkel, kerékpáros öltözőkkel, zuhanyozókkal, tárolókkal. A lakosság számára is elérhető parkolóhelyek hatékony üzemeltetését a StarPark garantálja.

Az egész környék revitalizálására irányuló fejlesztői törekvés eredményeképpen megszületett az a nagyméretű, fásított-virágosított közösségi tér, amely az épületet és annak közvetlen környezetét köti össze. Hosszú évtizedek után (1973 óta először) a Városháza és a Szervita tér közötti vizuális és funkcionális kapcsolat helyreállt, a Fehér Hajó utca teljes egészében sétálóövezetté vált, míg a Szervita tér ismét visszakapta klasszikus térfunkcióját. A városi szövet terek közötti kapcsolódási pontjai újra létrejöttek, így a Vörösmarty tér – Kristóf tér – Szervita tér – Szomory Dezső tér – Deák Ferenc tér – Erzsébet tér immár újra egy folyamatos tengelyt képez.

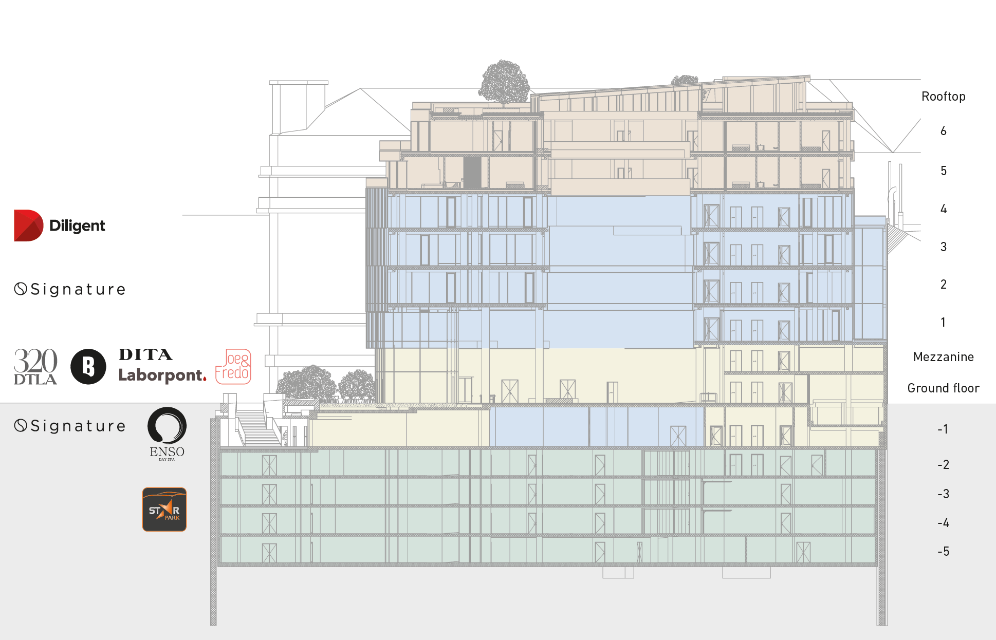
A különböző szolgáltatásokat és funkciókat elválasztó szinteltolás egy elegáns, kortárs építészeti megoldás, amely a város szívében kialakuló élénk közösségi tér kialakulásának is záloga egyben. Az épület és környezete a műszaki átadást követően helyszínéül szolgált többek között filmforgatásoknak, fotózásoknak, illetve egy sikeres kültéri fotókiállításnak is, de az egyszerűen arra sétáló, buszra váró, vagy a Belvárost felfedezni vágyó helyiek és turisták számára is a városképet dominánsan meghatározó, gyönyörű vizuális élmény.

**Szervita Square Building: a Belváros szívében**

A képen térkép látható

Automatikusan generált leírás

A képen asztal látható

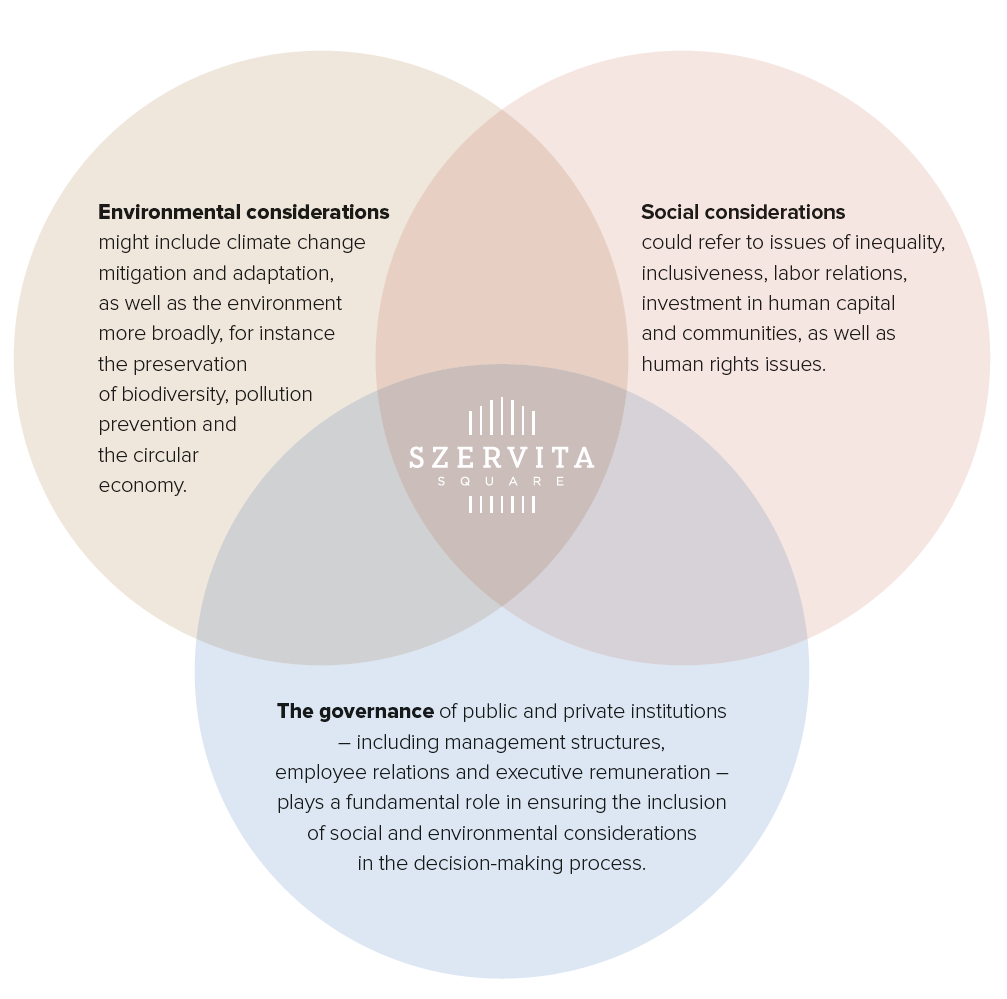
Automatikusan generált leírás**Az épületfunkciók megoszlását mutató metszeti rajz**

**Földszinti alaprajz a tér és az épület részleteivel**

**Innováció, fenntarthatóság, ESG, esélyegyenlőség**

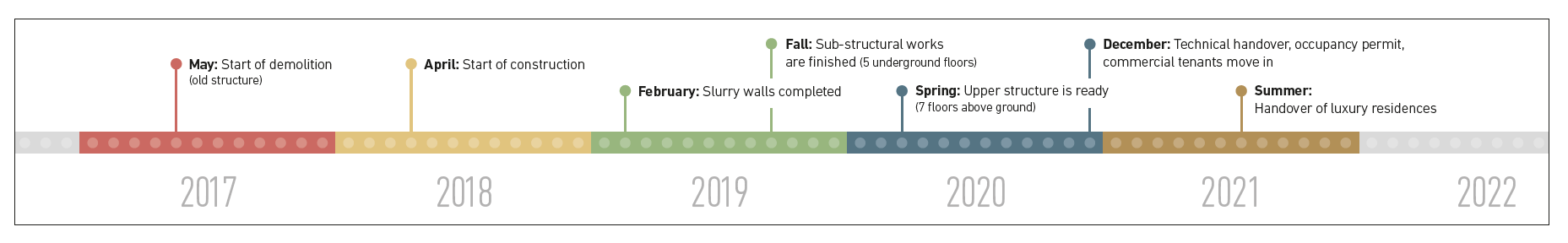


A Szervita Square Building LEED Platinum minősítését a lokációs adottságok, valamint a beépített innovatív, fenntartható megoldások és környezettudatos technológiák mellett a komplex, jövőtudatos ingatlanfejlesztői szemlélet is alátámasztotta. A fenntarthatóság környezetvédelmi, társadalmi és gazdasági/pénzügyi értelmezésén túl az utóbbi évek ESG irányelvei a corporate governance témakörét is beemelték a fejlesztői közgondolkozásba. A Szervita Square Building a LEED Platinum környezettudatos nemzetközi minősítés mellett egy átfogó audit során bizonyította ESG-megfelelését is. Az épület akadálymentességét az Access4You védjegy tanúsítja, visszaigazolva a Horizon Development inkluzív, fenntartható és együttműködő épített környezet iránti elkötelezettségét, és ilyen irányú társadalmi szerepvállalását.



**A kivitelezés folyamata és idővonala**

A 2017 májusában kezdődő bontást követően 2018 áprilisában indult el a Szervita Square Building kivitelezési folyamata. Az épület műszaki átadására a terveknek megfelelően 2020 decemberében került sor. Az irodai bérleményeket 2021-ben adta át az ingatlanfejlesztő, a kiskereskedelmi bérlemények kialakítása jelenleg is tart. A luxuslakások átadása folyamatos – az értékesítési ciklusokat lekövető – és a tervek szerint Q2 2022-re fejeződik be.



**Finanszírozás, bérbeadás, értékesítés**

A projekt jelentős részben ingatlanfejlesztői önerőből valósult meg, banki finanszírozással kiegészülve. A sikeres bérbeadási és értékesítési folyamatok gazdasági szempontból is visszaigazolták a pontosan definiált ingatlanfejlesztői ambíciókat. Az irodaterek 100%-os bérbeadottsági mutatóval büszkélkedhetnek, míg a 8 kiskereskedelmi egység közül már 6 bérlőre talált. Az épület jelenlegi bérbeadottsága 91%, a fennmaradó területekre előrehaladott tárgyalásokat folytatunk.

A pandémia időszakában felmerülő megváltozott bérlői igényekre kiválóan reagált bérbeadási és marketing csapatunk, hiszen egy előzőleg letárgyalt és aláírt szerződés váratlan módosítását követően a teljes felszabaduló irodaterületre új presztízsbérlőt találtunk. A New York-i székhelyű Diligent Corporation új piaci belépő hazánkban. A GRC SaaS (Governance, Risk management and Compliance Software as a Service) IT-megoldások globális piacvezetője 300 új munkahelyet kíván létrehozni Magyarországon.

Köszönhetően a világszínvonalú építészeti, technológiai és fenntarthatósági megoldásoknak, valamint az ingatlanfejlesztő sikeres bérbeadási tevékenységének, a Szervita Square Building mint befektetési termék felkerült a nemzetközi invesztíciós térképre.

**Több szektort átívelő, diverz bérlői mix**

A Szervita Square Building 3 szintjén az ott élők, ott dolgozók és a tágabb értelemben vett környezet számára is minden szempontból hasznos szolgáltatási mix alakult ki. Az étterem, teraszok és kávézók mellett helyet kapott itt egy magánegészségügyi központ, egy sportruházati és egy prémium optikai cég flagship üzlete, egy spa, és egy donut shop, amit hamarosan további két bérlő követ majd.

**Szolgáltatások az épületben**

• 24-órás recepció és biztonsági szolgálat  
• biztonságos és diszkrét beléptetés  
• az irodai/kiskereskedelmi és luxus lakófunkciók eltérő igényeit kiszolgáló üzemeltetés  
• smart office és smart home technológiák  
• dedikált liftek a különböző funkciók számára  
• elkötelezett üzemeltetési csapat az épületgépészeti aspektusok   
 és a mindennapi feladatok kezelésére  
• elektromos autótöltők  
• mobil autómosó  
• étterem és kávézó  
• privát raktárhelyiségek  
• kerékpártárolók  
• Wi-Fi a közösségi terekben  
• a luxuslakások tulajdonosai számára:

* tetőtéri közösségi terek: kert, szauna és relaxation lounge
* széleskörű, hotelszintű concierge-szolgáltatások

**Okok, amiért a Szervita Square Building**

**a Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíjra érdemes**

1. A Szervita Square Building Magyarországon elsőként fogalmazza meg a kifinomult belvárosi luxus valódi fogalmát az építészet és tájépítészet eszközeivel, legyen szó akár a többfunkciós épület irodatereiről, kiskereskedelmi egységeiről, a két felső emeleten helyet kapó luxus lakóingatlanokról, vagy az épület előtti közösségi térről.
2. Az építészeti koncepció egy sikeres nemzetközi együttműködés során formálódott, ahol Fekete Antal és a DVM group alapépületi elképzeléseit a milánói Metrogramma Studio meglátásai tették teljessé.
3. A mixed-use épület irodai-, kiskereskedelmi- és lakófunkciói elegánsan egészítik ki egymást, és egy sokszínű urbánus élettérben teljesednek ki.
4. A designelemek tiszteletben tartják a Bauhaus, Art Nouveau és Art Deco épületekkel fémjelzett UNESCO világörökségi pufferzóna környezetének történelmi és hangulati egységét.
5. A fejlesztő az elbontott (70-es években épített) parkoló- és irodaház méretéhez képest jelentősen kisebb beépítettséget valósít meg, az emberi léptéket szem előtt tartó módon.
6. A kisebb beépítettségben megnyilvánuló nagyvonalú fejlesztői döntés hozzájárult ahhoz, hogy a Szervita tér 2020-tól ismét a közösségi élet színtere legyen, és visszakapcsolja ezt az értékes belvárosi területet a Vörösmarty tér – Kristóf tér –Szervita tér – Szomory Dezső tér – Deák Ferenc – Erzsébet tér sétálóövezetének tengelyébe.
7. Hazánk és Közép- Kelet Európa első LEED Platinum minősített többfunkciós épületét hívta életre Magyarország prémium ingatlanfejlesztője, a Horizon Development Kft.

**Nemzetközi és hazai díjak**

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírás

**Projektkönyv**

A dedikáltan a XXIII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázatra összeállított, az ingatlanfejlesztés és a kivitelezés folyamatát teljes részletességében és történeti kontextusában bemutató angol nyelvű képes kiadvány a benyújtott pályamű szerves része.

Pályázatunkat cégalapítónk, Kovács Attila szerető emlékének ajánljuk.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| A projekt megnevezése | Szervita Square Building | |
| telek területe | 3.261 | m2 |
| beépített terület | 2.390 | m2 |
| zöldterület | 180 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 18.340 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület  funkciók szerinti megoszlásban | iroda: 8.410  kiskereskedelem: 2.500  lakás: 2.200  parkolók száma: 240 | m2  m2  m2  db |
| építési költség, amelyből |  | millió Ft |
| saját erő |  | % |
| hitel | UniCredit Bank | % |
| értékesítésből |  | % |
| bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | 88 | % |
| Q3 2021 | 91 | % |
| értékesítés | | |
|  | a projekt felkerült  a nemzetközi invesztíciós térképre | |