

XXI.

MAGYAR

INGATLANFEJLESZTÉSI

NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT

CORDIA

2019. SZEPTEMBER 9.

Pályázati feltételek:

Nevezni lehet minden olyan ingatlan, közcélú, közterület fejlesztést, amely 2014. december 31. után és/vagy 2018. december 31. előtt kapta meg a használatbavételi engedélyt, vagy zárult le a létesítmény műszaki átadás-átvételi eljárása, illetve ha az első felhasználója 2018. december 31. előtt birtokba vette az egész fejlesztést, vagy annak külön is működtethető részét.

A Kapás 21 lakóépület építkezése 2016 szeptemberében indult el, a lakások átadása folyamatos.

Főbb adatok:

Projekt megnevezése	Kapás 21 by Cordia	
Telek területe	2276	m2
Beépített terület	1475,8	m2
Zöld terület	506,592	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	8442	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület	nettó 44,47 m2+terasz és nettó 148,53m2+terasz között	m2
Építési költség, melyből	4350	millió Ft
• saját erő	30,8	%
• hitel	0	%
• értékesítésből	69,2	%
Eladás, bérbeadás állása		
• kivitelezés befejezésekor	97	%
• 1 évvel később	99	%

A projekt ismertetése

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A Kapás 21 fejlesztés a Cordia exkluzív, többszörös díjnyertes bel-budai beruházása. A prémiumkategóriás épület különlegessége a kiemelkedő építészeti design mellett a földszinti lakásokhoz tartozó saját kert, valamint a legfelső szintek panorámás otthonainak AA+ besorolásnak megfelelő energiahatékonysága. Az épület magas presztízsű környéken, a Rózsadomb lábánál, Bel-Buda egyik utolsó üres telkén épült fel a Futureal-csoporthoz tartozó Cordia beruházásában. Az ingatlan lakásegységei nem csak értékálló, de kiemelten magas hozamú befektetést is biztosítanak, tekintettel a városrészben található, még beépíthető telkek nagyon korlátozott számára és arra, hogy az itt lévő otthonok iránt évtizedek óta rendkívül erős a kereslet.

Az elegáns budai környezet, a kiváló szolgáltatási és közlekedési lehetőségek és a városközpont egyszerű elérhetősége népszerűvé teszi a beruházást a bérlők körében is. A Rózsadomb lábánál található lakóövezet egyik legmagasabb presztízsű környékén a 8 emeletes, új építésű ingatlanban 98, változatos kialakítású, modern lakásegység érhető el.

- Kivételes lokáció: magas reputációjú bel-budai környezet, budai életérzés, kiemelkedő szolgáltatási- és közlekedési környezet;
- Lakók kényelmét célzó kialakítás: okosotthonok, mélygarázs, modern hűtési-fűtési rendszer, exkluzív minőségű anyagok;
- Az épület utcaképbe illeszkedő megjelenése, letisztult formavilágával és a homlokzaton használt anyagokkal impozáns látványt nyújt;
- A legjobb budai ingatlanfejlesztés díját nyerte el a 100 lakásosnál kisebb beruházások körében a „Portfolio Lakás 2017 Konferencián”;
- Az iroda.hu szervezésében megvalósuló „Az Év Irodája Real Estate Awards” Gálán elnyerte „Az Év Lakóingatlan Fejlesztése 2018” díjat.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az épület a szomszédos telkeken lévő sokszínű, és különböző magasságú épületek között alakít ki rendet. Az alsó 5 szint a szabályozás szerinti 18 méteres homlokzatmagasságot tartja, egységes tömbje nyugalmat, visszafogott mozgalmassága kellő játékosságot ad. A felsőbb szintek visszahúzott tömegeinek mozgatása a szomszédos épületek különböző magasságait hidalja át.

Az alsó egységes tömeget, az esztétikumot és a tartósságot figyelembe véve ragasztott téglaburkolattal alakították ki, míg a felette lévő visszahúzott tömegek aranyszínű terpesztett fémlemezt kaptak, antracit üvegbetétekkel. Az erkélylemezek, loggiák és a külső menekülőlépcső vasbeton szerkezetét Schöck hőhidmegszakítóval alakították ki, ezáltal megjelenésük úgy maradt karcsú és esztétikus, hogy közben a mai hőszigetelési követelményeket is teljesítik.

Az FBIS Építésműterem által tervezett Kapás 21-ben több mint 6300 négyzetméteren alakították ki otthonokat. A földszinti, saját belső kerttel rendelkező lakásokhoz több mint 500 négyzetméter zöldfelület tartozik.

Az épület, melyben lakások és apartmanok is megtalálhatók, mélygarázzsal és földszinti üzlethelyiségekkel egészül ki. A lakások, apartmanok mindegyike rendelkezik terasszal, loggiával vagy erkéllyel. A bejárati szinten lévő 5 lakás közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik az udvar felé.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Fejlesztő:	CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – Cordia Global 1. Ingatlanfejlesztő Részalap
Kivitelező:	Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft.
Tervező iroda:	FBIS Építészműterem
Projekt jellege:	Lakóingatlan
Cím:	1027 Budapest, Kapás utca 21.
Átadás ideje:	2018 Q4
Ingatlan mérete:	nettó 44,47 m ² +terasz és nettó 148,53 m ² +terasz között

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A prémium minőségben felépülő, magas presztízsű helyszínen található ingatlan különlegessége, hogy mindegyik lakásegység okosotthon is egyben. A két legfelső (7-8.) emeleten elhelyezkedő, páratlan panorámájú lakások pedig mennyezethűtéssel és -fűtéssel rendelkeznek, amit külön hőszivattyús rendszer működtet. Ez egyben azt is jelenti, hogy ha a 7-8. emelet önálló épület lenne, AA+ energetikai minősítés kapna a jelenleg hatályos jogszabályok alapján.

Szolgáltatások az épületben:

- modern hűtési-fűtési rendszer;
- okosotthon-kialakítás;
- prémiumkategóriás lakások a penthouse szinten saját hőszivattyús hűtő-fűtő rendszerrel;
- több mint 500 négyzetméter zöldfelület;
- mélygarázs.

A kivitelezés kezdete és befejezése

Az építkezés 2016. szeptemberében indult el, a lakások 95%-át már átadták.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A 2016 őszén elindult fejlesztés változatos kialakítású lakásai iránt közel 30-szoros volt a túljelentkezés, az ingatlanok mindegyike – egy kivétellel – gazdára is talált. A rendkívül nagy keresletnek köszönhetően a beruházás során nem volt szükség banki finanszírozásra. Az okosotthon-szolgáltatásokkal is felvértezett lakásegységek átadása folyamatos. A visszajelzések szerint a Kapás 21 lakásait az ügyfelek saját részre vásárolták. Ezek mellett a bérbeadandó lakások palettája kifejezetten széles. Utóbbiak egészen a garzontól az egy-, két hálószobás lakásokon keresztül, a 3 hálós, Parlamentre néző nagy teraszos, felsőkategóriás lakásokig terjednek.

A lakásokba jellemzően magas minőséget képviselő bútorokat építettek be, amelyekhez kizárólag közép- és felsőkategóriás elektromos berendezéseket párosítottak. A ház egyedülálló adottságait tükrözi, hogy számos olyan otthon akadt, ahol a tulajdonosok lakberendezők segítségét kérték, s nagy értékű, egyedi, design enteriőrt alakítottak ki.

Szintén a fejlesztés nivójával magyarázható, hogy rendhagyó módon megjelentek azok a vásárlók, akik szerkezetkész állapotban kérték az átadást, s lemondtak a beruházó által kínált, magas minőségű burkolatokról. Döntésük mögött az állt, hogy felsőkategóriás hideg- és melegburkolatokkal építettek be, amivel a beruházás kivételes adottságaira rezonáltak.

Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.

Csendes, budai utcában, új építésű lakásban lakni a Duna közelében igazi unikumnak számít. A II. kerület városközpontához közeli negyedei a legnépszerűbb budai lakáscélpontok, egyre korlátozottabb beépíthetőséggel. A II. kerület Országút, Víziváros, Felhévíz, valamint az I. kerület Víziváros és Váralja városrészeit összefoglaló nevükön Bel-Budaként emlegetik, amelynek egyik utolsó üres telkén épült fel a Futureal-csoporthoz tartozó Cordia prémiumkategóriás lakóháza, a Kapás 21.

A környék a városszerkezetéből adódóan igen szűkös lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas területtel rendelkezik, így az újépítésű projektek és lakások száma rendkívül korlátozott – ezért is számít különlegesnek a Cordia fejlesztése.

Az épület környezetére is a sokszínűség jellemző, mind funkcionális, mind építészeti értelemben. A Kapás utca épületei közül a szakorvosi rendelőintézet kerület szerte a legismertebb. A Csalogány utcai kereszteződés közelében több irodaház is épült, a Margit körút csomópontja felől a lakóházak dominálnak. Az épülettől néhány perces sétával elérhető a Duna-part, a Millenáris Park, a Budai Várnegyed vagy éppen a Margit-sziget, de a közelben található a Mammut bevásárlóközpont is.

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

Pályamű elnevezése és címe: Kapás 21 by Cordia – 1027 Budapest, Kapás utca 21.

Pályázó: CORDIA Management Kft.

Beruházó: CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – Cordia Global 1. Ingatlanfejlesztő Részalap

Tervező: FBIS Építészműterem

Kivitelező: Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a pályázatot ismertető kiadványban ezek adatok fognak megjelenni, ezért kérjük különös gondossággal world formátumban megadni az adatokat úgy, hogy egy az egyben át lehessen emelni a kiadványba.

Kiegészítő információ (world formátumban.)

Az ingatlanfejlesztés koncepciója,

Rövid ismertető. (mintaként a 2018 évi kiadványban található tervismertetőket lehet felhasználni)

A II. kerület fejlesztésnek helyszínt adó városrésze varázslatos miliővel rendelkezik, ami fakad többek között abból, hogy Pestről érkezve azonnal Buda dombos, egyedülálló adottságai nyílnak ki előttünk. Az Országút, Víziváros, Felhévíz, valamint az I. kerület Víziváros és Váralja városrészeit Bel-Budaként emlegetik, amelynek egyik utolsó üres telkén épült fel a Cordia prémiumkategóriás lakóháza, a Kapás 21. Az épület rezonál a környék házainak adottságaira. A szomszédos ingatlanokon álló sokszínű, és különböző magasságú épületek között teremt harmóniát. A fejlesztés elemei úgy formálták, hogy a szomszédos épületek különböző magasságai között hidat teremtsen. Határozott szándék volt, hogy a Kapás 21 nyugalmat, visszafogott mozgalmasságot tükröző tömbjei a városrész hangulatát tükrözzék, ám annak tradícióit modern elemekkel egészítsék ki. Ennek köszönhetően a ház funkcionálisában és építészeti értelemben egyaránt a városrész új mérföldkövévé válhat.

Ez az ismertető csak adatszolgáltatásként kezelendő, a szerkesztést segíti elő

A kiadványban megjelenő szöveget a Bíráló Bizottság állítja össze saját véleménye alapján.