



ÉRTÉKNÖVELŐ BERUHÁZÁSOK

a 1075 Budapest, Kazinczy utca 21 szám alatti, 34262 helyrajzi számon nyilvántartott "C" épülettel kapcsolatban

TESLA

Bérbeadó: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.

Bérlő: NeonGROUP Kft.

Bevezetés

A TESLA néven ismert épületet (1075 Budapest, Kazinczy utca 21 szám alatti, 34262 helyrajzi számon nyilvántartott "C" épület, a továbbiakban; Ingatlan) a NeonGROUP Kft. (1051 Budapest, Zrényi utca 4.) bérlő az Önkormányzattól. A Bérbeadó és Bérlő között érvényes Bérleti szerződés áll fenn.

Az Ingatlan műszaki állapota felújításokat kíván meg, melyeknek számottevő része értéknövelő beruházás. A Bérlő az Ingatlan felújítását meg kívánja valósítani és az azzal egyidőben annak hasznosításában is változásokat kíván eszközölni, annak érdekében, hogy a felújítások során létrejövő Ingatlan hasznosítása rentábilisan üzemeltethető legyen.

A Bérlő – a Bérleti szerződésnek megfelelően - egyeztetést kíván folytatni és annak eredményeképp jóváhagyást kíván kapni a Bérbeadótól a felújítási munkák elvégezhetősége és annak körülményeinek rögzíthetősége érdekében.

Elengedhetetlen felújítási munkák

Először az Ingatlan állagmegóvásához kapcsolódó, az ingatlan értékének megőrzéséhez kapcsolódó beruházásait kívánjuk számba venni, amelynek műszaki előkészítést elvégeztük és az alábbiakban összegyűjtük.

I. Tető szigetelés

A tető vízszigetelése avult állapotúvá vált. Jelenleg ugyan nincs beázás, azonban a nagy érték miatt szükségessé válik annak megelőző felülvizsgálata és helyszerű javítása.



II. Vízvezetés, bádogozás

A tető csapadékvízét elvezető bádogos ereszcatornák és függő ereszek (horganyzott acél) számos helyen elrohadtak, kilukadtak és leromlott állapotúvá vált, ami áztatja a homlokzatot. Helyi javítások történtek, azonban mára a helyi, folt szerű javítás nem jelent megfelelő megoldást, szükséges több szakasz komplett cseréje.

A legkedvezőbb ajánlatunk szerint a javítási munkák várható költsége a következő;

2.9	Tető				777 146 Ft	1 322 146 Ft	2 099 110 Ft
2.9.1	Vízszigetelés szakszerű bontása	2,0 klt	1 144 Ft	1 792 Ft	2 288 Ft	3 584 Ft	5 872 Ft
2.9.2	Peremfal falazása és vakolása tető ventilátor számára	2,0 far	0 Ft	8 000 Ft	0 Ft	16 000 Ft	16 000 Ft
2.9.3	Fóliabádóg elhelyezése peremfal tetején	8,0 fm	5 486 Ft	13 600 Ft	43 888 Ft	108 800 Ft	152 688 Ft
2.9.4	Vízszigetelés javítása és felzárása fóliabádogra	2,0 klt	58 500 Ft	136 000 Ft	117 000 Ft	272 000 Ft	389 000 Ft
2.9.5	Eresz mentén vízszigetelés felbontása	25,0 fm	0 Ft	3 520 Ft	0 Ft	88 000 Ft	88 000 Ft
2.9.6	Ereszcatorna cseréje a függőleges elvezetésekkel együtt	40,0 fm	10 686 Ft	7 344 Ft	427 440 Ft	293 760 Ft	721 200 Ft
2.9.7	Fóliabádóg cseppentőszegély elhelyezése	25,0 fm	5 967 Ft	14 400 Ft	148 175 Ft	360 000 Ft	509 175 Ft
2.9.8	Vízszigetelés vonalmenti javítása	25,0 fm	1 495 Ft	7 200 Ft	37 375 Ft	180 000 Ft	217 375 Ft

III. Homlokzat javítás festés

Az épület ipari műemlék, megkívánja, hogy homlokzatai jó állapotban legyenek. A homlokzatok felújításra szorulnak, több helyen avult állapotú. Vakolat javítás és a kőpor felületek felújítása szükséges, összesen mintegy 480 m² felületen. Az alábbi táblázat mutatja be az elvégzendő munkákat és azok költségét.

2.8	Homlokzat ÁLLVANYOSÍTÁSA				4 441 450 Ft	6 469 500 Ft	10 910 950 Ft
2.8.1	Vakolat levetés oldalfalról	240,0 m ²	0 Ft	2 250 Ft	0 Ft	540 000 Ft	540 000 Ft
2.8.2	Fugák kikaparása, stoppó beeresztés	240,0 m ²	1 430 Ft	2 850 Ft	343 200 Ft	684 000 Ft	1 027 200 Ft
2.8.3	Vakolat javítás oldalfalon	390,0 m ²	3 250 Ft	5 250 Ft	1 267 500 Ft	2 047 500 Ft	3 315 000 Ft
2.8.4	Kőporos felület szükség szerinti javítása	390,0 m ²	3 250 Ft	4 500 Ft	1 267 500 Ft	1 755 000 Ft	3 022 500 Ft
2.8.5	Homlokzatfestés készítése	481,0 m ²	3 250 Ft	3 000 Ft	1 563 250 Ft	1 443 000 Ft	3 006 250 Ft



Értéknövelő felújítási munkák

A Bérló az Ingatlan további hasznosításához értéknövelő beruházásokat kíván megvalósítani, amelyek részben az eltérő használatból adódó építési munkákat és részben a mára avult, kevésbé energia hatékony rendszerek megújítását, átépítését jelenti.

A felújítás során az épületben alaprajzi változások történnek, amelyek az Ingatlan;

- fölszíni területének vendéglátás célú hasznosíthatóságát és
- a földszint, emeleti szintek szállás jellegű hasznosíthatóságát célozzák.

A felújítási munkák költségvetése mintegy kb. 200.000.000 Ft nettó.

I. Építőmesteri munkák

Az alaprajzi változások, új burkolatok, nyílászárók felújítási munkák összegében kb. 110.000.000 Ft nettó költséget jelentenek.

II. Épületgépészeti munkák

A jelenlegi épületgépészeti (vízellátás, csatornázás, szellőztetés, fűtés és hűtés) rendszerekről általánosságban elmondható, hogy avult állapotúvá váltak, különösképp a vizesblokkok műszaki állapota és az ahhoz kapcsolódó melegvíz termelés kíván számottevő beavatkozást. Tulajdonképp, az épületgépészeti rendszerek tekintetében az alapvezeték rendszerek kerülnek megtartásra, míg víz és csatorna ágvezetékek, szaniter berendezések újra, új alaprajzi kialakítással kerülnek kivitelezésre. A nagyméretű, koncert teremhez- discohoz méretezett energiaigényes szellőzés elbontásra kerül és helyette a léptékhez méretezett rendszerek kerülnek kivitelezésre. A mai előírások szerint a hő és füstelvezetést biztosítani kell.

Az épületgépészeti munkák tervezett költsége mintegy 47.000.000 Ft nettó.



III. Épületvillamossági munkák

Világítástechnikai fejlesztések, melyek szempontjából LED (energiahatékony) világítástechnika szükségesek. Az elosztókat, szerelvényeket, és különösképp a gyengeáramú rendszereket fejleszteni szükséges. A gyengeáramú rendszerek közül új WIFI alapú internethozzáférés kerül ki kiépítésre és tűzjelző rendszer létesül az aktuális tűzvédelmi előírásoknak megfelelően.

Az épületvillamossági munkák költsége mintegy 43.000.000 Ft nettó.

Budapest, 2025. június 13.

Összeállította: Kurucz Péter építőmérnök és Jilling Ákos gépészmérnök, AddVal Kft.

SIX

NeonGroup Kft.
1051 Budapest, Zrínyi utca 4.
Adószám: 24273688-2-41
2.

Neongroup Kft.