



XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

1. ADATOK

**A létesítmény elnevezése
és címe**

LogStar Park West Gate (H épület)
2045 Törökbálint, Tópark utca 9.

Projektfilm:

https://youtu.be/bqztGoV3V_I?si=S96kFzQarGqBM0rA

Weboldal

<https://logstar.hu/hu/portfolio-west-gate>

Nevező/Beruházó

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

Biggeorge Property Nyrt.
Nagygyörgy Tibor vezérigazgató
+36 1 225 2525
nagygyorgy.tibor@biggeorge.hu

Tervező

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

TH-Stúdió Építész Iroda Kft.
Hidasi György
+36 30 336 5425
hidasi.gyorgy@th-studio.hu

Kivitelező

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

Greenfield Development Kft.
Móro Gábor
+36 30 570 2506
moro.gabor@limelog.hu

Üzemeltető

cégnév
felelős személy
telefon
e-mail cím

Netdragon Service Group Kft.
Keresztes Gábor
+36 70 650 3920
gkeresztes@netdragon.hu

A PROJEKT ISMERTETÉSE AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

A Biggeorge Property azzal a céllal vásárolta meg a 2000-es évek elején épült, Törökbálint határában található ipari parkot 2022. februárjában, hogy a meglévő 7 épület mellé egy 8.169 m² alapterületű új, modern logisztikai egységet fejlesszen a 67.631 m² összterületű építési telken. A LogStar Park West Gate névre keresztelt ipari park H raktárépületének kivitelezése 2023 tavaszán kezdődött, műszaki átadására 2024-ben került sor, az egyéni igények szerint kialakított csarnok- és irodaterületeket 2024 tavasza és 2025 tavasza között vehették át bérlőik.

A spekulatív konstrukcióban megvalósult logisztikai fejlesztés célja az ipari park által kínált bérterületek mennyiségi és minőségi bővítése volt, amely így 25.847 négyzetméterre nőtt. Az új fejlesztés megvalósításával egyidőben a Biggeorge Property egy korábbi irodaházat munkásszállóvá alakított át a területen, valamint a már meglévő raktárak felújításáról is folyamatosan gondoskodik, hogy a LogStar Park West Gate egésze megfeleljen a hazai és nemzetközi bérlők 21. századi logisztikai követelményeinek.

A LogStar Park West Gate Budapesttől 15 kilométerre található, közvetlenül az M0, M1 és M7 autópályák mellett. Kiváló elhelyezkedése révén a fővárosból könnyen megközelíthető, és a nyugati irányú forgalomhoz való közvetlen kapcsolata is biztosított. A logisztikai és ipari park tömegközlekedéssel is könnyen elérhető, hiszen gyalogtávolságra találhatóak innen a Budapest főbb intermodális csomópontjaihoz kapcsolódó busz- és vasútállomások.



Az M1-es autópálya, illetve a törökbálinti térség több pontjáról is kiváló vizibilitást élvező LogStar Park West Gate aktív szereplője a térség élénk üzleti életének, ahol nagy számban működnek logisztikai, kereskedelmi és szolgáltató cégek, miközben a munkaadók számára nagy számban áll rendelkezésre képzett munkaerő a főváros és az agglomeráció közelsége révén.



Közösségi
közlekedés
400 m



M1 500 m
M7 1 km
M0 3 km



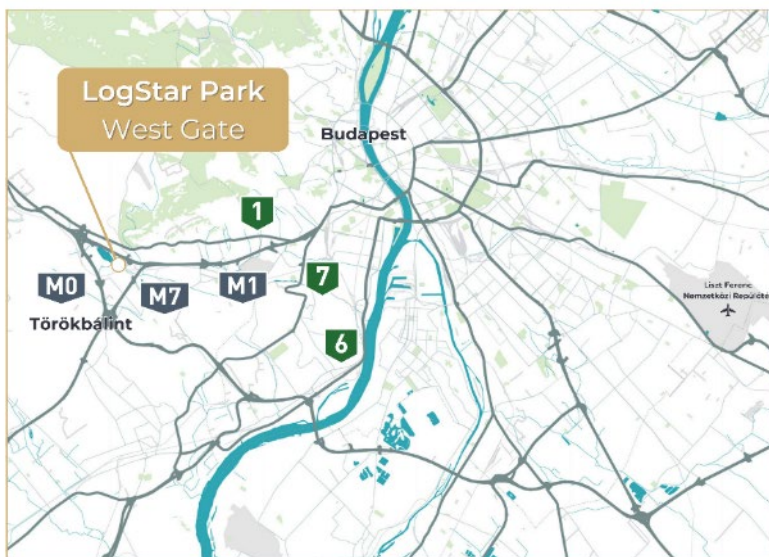
Budapest
központja
15 km



Nemzetközi
Vasútállomás
15 km



Liszt Ferenc
Nemzetközi
Repülőtér
45 km





ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A H csarnok építészeti koncepciója összhangban van a LogStar by Biggeorge által az ország több további pontján fejlesztett logisztikai egységek strukturális, belsőépítészeti és műszaki megoldásaival.

A 8 méter belmagasságú raktárépület tartószerkezete vasbetonból és acélból készült, a csarnok homlokzati megjelenésében az antracit, világosszürke és arany tónusok dominálnak, egységben a LogStar by Biggeorge márka arculati színeivel. Minden bérleményt a hatékony logisztikai folyamatokat garantáló dokkolók, illetve drive-in kapuk szolgálnak ki, a területek padlóterhelése 5 tonna/m².

Városfejlesztési szempontból is figyelemreméltó a fejlesztés, hiszen egy közel negyed évszázados ipari park újult meg itt, valamint egészült ki egy új, modern egységgel a LogStar Park West Gate projekt részeként.





RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (ADATOK, MÉRETEK, JELLEMZŐK)

Tiszta belmagasság	8 m
Egységek mérete	1.000 – 8.000 m ²
Padlóterhelés	5t/m ²
Tartószerkezet	vasbeton/acél
Pillérkiosztás	24x12m
Dokkoló kapuk	6 db
Drive-in kapuk	8 db
Világítás	energiahatékony LED manipulációs tér 300 lux tárolási tér 200 lux
Fűtés	thermoventillátor és sötétsugárzó
Tűzvédelem	tűzvédelmi előírásoknak megfelelően
Iroda	emeletes irodablokkok minden bérleményhez, igény szerint
Fogyasztásmérés	smart metering, bérleményenként önállóan mérve
Biztonságtechnika	CCTV
Szolgáltatások	Property Management szolgáltatás, onsite Facility Management





INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK

A projekt tervezési, kivitelezési és üzemeltetési fázisában egyaránt fontos szempontként volt jelen a fenntartható, innovatív, valamint víz- és energiatakarékos megoldások alkalmazása. A LogStar Park West Gate EPC energetikai tanúsítvánnyal rendelkezik.

Megújuló energiák hasznosítása

Napenergia

- ✓ 732 db 410 Wp-s napelem

Nem kizárólag a H épületet látja el, hanem további 6 szomszédos épületet is, és igény szerint bármikor bővíthető 500 kWp-re. Előkészítésre került az elektromos hálózat és az inverter.

Csapadékvíz-kezelés

- ✓ A csapadékvizet a telken belül kialakított szikkasztóban szikkasztjuk el, ezáltal a helyi növényzet vízpótlása helyben, automatikusan biztosított.

Épített szerkezetek energiatudatos megoldásai

Aktív gépészeti és szabályozási elemek a környezettudatos működés szolgálatában

- ✓ A teljes területen energiatakarékos LED világítást alkalmazunk, az épületlogók megvilágítása alkonykapcsolókkal szabályozott.

Természetes fény és megvilágítás

- ✓ Az épületek architekturális kialakítása során a tervezők törekedtek a természetes fény maximális kihasználására és a belső terek ideális megvilágítására. A kupolák magas arányának köszönhetően a csarnoképületeket világos terek jellemzik.

Anyagfelhasználás

- ✓ Az elsősorban regionális forrásokból származó, jó minőségű, környezetvédelmi kritériumoknak is megfelelő, minősített anyagok használata hozzájárul a fejlesztés összértékéhez és fenntarthatóságához.

Természetes növényzet

- ✓ Az autópálya mentén biodiverz zöld sáv került kialakításra, fákat és cserjéket ültettünk, amely hozzájárul a levegőminőséghez, valamint az autópálya közelsége miatti forgalmi zajterhelés további csökkentéséhez.

A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE

2023. április – 2024. január

A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA

A Biggeorge Property a projektek megvalósítását ingatlanalapokon keresztül bonyolítja le, ahol a forrás pénzügyi befektetőkön és kereskedelmi banki hitelekkel keresztül biztosított.

A LogStar Park West Gate H épületének logisztikai és irodai egységei 2024 és 2025 között 100%-ban bérbeadásra kerültek, köszönhetően a projekt kiemelkedő logisztikai értékének, valamint a minőségi, sokcsatornás TTL marketingtámogatásnak és az intenzív bérbeadási aktivitásnak.

HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET?

A LogStar Park West Gate Budapest nyugati agglomerációját minőségi logisztikai megoldásokkal szolgálja ki, munkalehetőséget kínál a környéken élőknek, és a kapcsolódó út- és infrastruktúrafejlesztés révén a helyi közösség életébe is előnyös változásokat hozott.



2. FŐBB ADATOK

Projekt megnevezése Project name	LogStar Park West Gate (H épület) LogStar Park West Gate (Building H)	
Telek területe Plot size	67.631 67,631	m2 sqm
Beépített terület Gross built area	25.847 25,847	m2 sqm
Zöldterület Green area	21.373 21,373	m2 sqm
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület Total surface	25.847 25,847	m2 sqm
Bérelhető nettó terület Net leasable area	8.169 8,169	m2 sqm
Építési költség, amelyből Total construction cost	N/A	
Saját erő Equity	N/A	
Hitel Loan	N/A	
A bérbeadás állása Occupancy rate		
A kivitelezés befejezésekor At the end of the construction	20	%
1 évvel később 1 year later	100	%