



ROK ZAŁOŻENIA
1993

PRZEDSIĘBIORSTWO OBSŁUGI HANDLU ZAGRANICZNEGO
„CELIMPEX” Sp. z o.o.
ul. Przemysłowa 4, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

ul. Przemysłowa 4
Nowy Dwór Mazowiecki
tel. +48 664 025 909
Tel./fax. +48 22 774 08 88
e-mail: celimpex@onet.eu

Regon 010054910
NIP 526-020-97-45
KRS 0000087839
EKD 5170

Nowy Dwór Mazowiecki, dnia 25 kwietnia 2022 roku

Szanowni Państwo,

Przedsiębiorstwo Obsługi Handlu Zagranicznego Celimpex Sp. z o.o. bardzo dziękuję za zainteresowanie i proponuje rozważenie zakupu nieruchomości Spółki położonej w Nowym Dworze Mazowieckim. To świetna nieruchomość, Spółka nie mam jednak wystarczającego potencjału finansowego, by ją zrewitalizować, zmodernizować, czy zreorientować biznesowo. Materiały dotyczące tej nieruchomości w dzielnicy przemysłowej w Nowym Dworze Mazowieckim (Modlinie), przy ulicy Przemysłowej 4 (**grunt przemysłowo-usługowy z możliwością zabudowy do 100% powierzchni gruntu i 100 metrów wysokości**) - 36,903 m² w użytkowaniu wieczystym do 2089 roku oraz zintegrowany budynek o powierzchni około 9500 m², własny parking i drogi o powierzchni około 25.000 m² oraz własna Stacja Paliw – są prezentowane w innych dostępnych na stronie dokumentach. Także stan prawny jest przedstawiony wyczerpująco na stronie.

Cały obiekt ma charakter poprzemysłowy, który powstał kompleksowo w latach 1970-tych i wymaga modernizacji oraz rewitalizacji do standardów aktualnych - świetnie nadaje się do adaptacji na wiele funkcji. Nieruchomość znajduje się w dzielnicy przemysłowej miasta i posiada dostęp do wszystkich mediów włącznie z kanalizacją deszczową - jest doskonale skomunikowana i bez ograniczeń.

Niewątpliwym walorem nieruchomości jest położenie w mieście posiadającym **Międzynarodowy Port Lotniczy „Warszawa – Modlin”**.

Nieruchomość można zakupić czysto inwestycyjnie - tylko dla dochodów, jakie może generować, można także dla inwestycji własnych, bądź dedykowanych.

Przychody kształtują się w ostatnich latach na poziomie średniomiesięcznym około 120-150 tysięcy złotych netto miesięcznie. Tylko prosta modernizacja obiektu do standardu estetycznego i funkcjonalnego pozwoliłaby zdaniem Spółki dochody te powiększyć nawet o 50-100% i więcej.

Aktualnie negocjowany jest najem i czynsz **Stacji Paliw** na poziomie minimum 15.000 tysięcy złotych, przez dobudowę części handlowo – gastronomicznej o powierzchni rze-

du nawet 400 m² możliwe jest dodatkowe uzyskanie 5-10.000 złotych miesięcznie, czy przez budowę myjni dla samochodów ciężarowych, dostawczych i osobowych kolejnych środków.

Duże szanse zwiększenia dochodu kryje **Parking Usługowy** – przy jego automatyzacji dochody powinny się kształtować na poziomie 20-30 tysięcy złotych miesięcznie.

Bardzo duże możliwości przyrostu przychodów kryje część administracyjno-techniczna zintegrowanego budynku (na zdjęciach dwukondygnacyjna - zielona) o powierzchni około 1750 m², którą można adaptować na **Hostel Pracowniczy** dla około 200-300 i więcej osób z możliwością nadbudowy piętra lub dwóch. Miejsca hostelowe zostaną zdaniem Spółki pójdą, jak świeże bułeczki – nieruchomość jest położona obok potentatów zatrudnienia – międzynarodowych koncernów **Reckitt Benckiser, La Loraine, Model, Inter Cars, czy Eco Vipes** z ciągłym deficytem pracowników. Hotel pracowniczy powinien dawać przychód w przedziale 100 - 200 tysięcy złotych.

Jeśli część magazynowa zostałaaby zamieniona na **Magazyn Copackingu** (magazynowanie - konfekcjonowanie - pakowanie), bądź specjalistyczną (np. chłodnia mroźnia) dochody mogłyby zwiększyć się nawet 2-3 krotnie.

Obiekt ten można także zmodernizować, jako **Centrum Handlowe Budownictwa**. To może być na przykład centrum typu **Castorama** z rynkiem trzech powiatów - nowodworskiego, płońskiego i legionowskiego, a więc co najmniej 250 tysięcy mieszkańców.

Sumarycznie więc z obecnych 120-150 tysięcy przychodu netto, po modernizacji, adaptacji, rozbudowie, specjalizacji realne wydaje się osiągnięcie dochodów z nieruchomości **rzędu 200-500 tysięcy złotych miesięcznie, czyli rocznie od 2,5 - 6,0 mln złotych.**

To także doskonale miejsce na intratne projekty typu - Magazyn Self Storage z magazynkami, skrytkami wartościowymi, a także sejfem, **Centrum Usług Produkcyjnych** (B2B - od konfekcjonowania i pakowania produktów po akcje marketingowe w sektorze spożywczym, kosmetycznym, medycznym - leki i suplementy, aż po chemię gospodarstwa domowego **Copacking Center**), czy też zespół **Browarów Rzemieślniczych** - baza surowcowa ta sama - różne tylko produkty i technologie wytwarzania, idealne miejsce do produkcji i obsługi rynku warszawskiego.

Inwestor może także przyjąć wariant spekulacyjny – otóż nieruchomości o takich parametrach, jak 100% powierzchni zabudowy, czy możliwość zabudowy nawet powyżej 100 metrów wysokości praktycznie na rynku nieruchomości nie ma.

Nieruchomość może być także najlepszym miejscem do inwestycji deweloperskiej typu BTS "build to suite" adresowanej dla sąsiednich centrów produkcyjnych - brytyjskiego koncernu **Reckitt Benckiser** lub belgijskiego koncernu **La Loraine**, czy francuskiego **TOTAL -ELF** typu ogólnomagazynowego, ale również magazynu specjalistycznego typu mroźnia, czy inne.

Istnieje jeszcze inny potencjał tej nieruchomości - mianowicie absorpcji środków unijnych i innych - otóż na obiekcie głównym można zainstalować **Farmę Fotowoltaiczną o mocy nawet do 1 MW** (dach ma blisko 1 ha), nadto jego modernizacja może być uznana za rewitalizację obiektu przemysłowego oraz można lokować w nim centra innowacji, centra przedsiębiorczości, centra zatrudnienia, czy klastr branżowy - zdaniem więc Spółki możliwe do pozyskania środka unijne na tej nieruchomości to od kilku do kilkunastu mln EUR.

Dla Inwestora z wyobraźnią, zdolnego do pewnego ryzyka, a przede wszystkim posiadającego adekwatny potencjał finansowy to dobra i perspektywiczna inwestycja - z dobrym zwrotem i satysfakcją kreacji. Spółka jest otwarta i elastyczna - chętnie wesprze realizację nowego projektu na tej nieruchomości.

Inwestor wydaje się może liczyć na wsparcie Burmistrza Nowego Dworu zainteresowanego inwestycjami na terenie miasta. Możliwe wydaje się także dokupienie terenu wokół w ilości 2-4 ha z podobnym potencjałem.

No i na koniec być może najważniejsze, jeśli chodzi o efektywność inwestycji:

- nieruchomość posiada uprawnienie do przyspieszonej do 3 lat amortyzacji, a więc w skali roku rzędu 33% odpisu od dochodu wielkości ceny zakupu,

- ze względu na możliwość zabudowy do 100% powierzchni gruntu efektywna cena 1 mkw nieruchomości zawsze będzie de facto o połowę niższa niż w innych lokalizacjach, gdzie istnieje średnio możliwość zabudowy zazwyczaj maksymalnie do 30-50% powierzchni gruntu. Dodatkowo na efektywną cenę wpływa możliwość zabudowy do wysokości minimum nawet 48 m, co stosownie przekłada się na efektywną cenę nieruchomości, która spada nawet do 1/4 - 1/5 porównywalnych nieruchomości położonych w innych lokalizacjach (np. na terenach Łomianek - Czosnowa przy trasie gdańskiej, gdzie obowiązuje zabudowa do 12,5 wysokości i 40-50% powierzchni gruntu) do tego dochodzi efekt zmniejszenia podatku od nieruchomości liczonego od powierzchni zabudowy. Składając razem te możliwości to korzyść dla kupującego tą nieruchomość może być niebagatelna.

Zapraszamy do spotkania i wizytacji nieruchomości.

**Pozdrawiam serdecznie,
Janusz Ocipka**

Prokurent - Udziałowiec
POHZ Celimpex sp. z o.o.
ul. Przemysłowa 4
05-100 Nowy Dwór Maz.
Mobile:+48 664 025 909
Fax. +48 22 785 05 68
E-mail: jko@onet.pl