

Nowy Dwór Mazowiecki

Modlin Invest Project 2012+



**Modlin Specjalną Strefą Ekonomiczną
SSE - 2013/2014**

**10 lat zwolnienia z podatku dochodowego
10 lat zwolnienia z podatku od nieruchomości.**

NOWY DWÓR MAZOWIECKI



**Modlin
Invest
Project
2012+**

INFOMAXX
CENTRUM DORADZTWA GOSPODARCZEGO

Kontakt

Mobile:
+48 664 025 909
+48 602 230 769
E-mail:
inomaxx@onet.pl
jko@onet.pl

**CENTRUM HANDLOWE
CENTRUM LOGISTYCZNE
CENTRUM PRODUKCYJNE**



Modlin Invest Project 2012+

INFOMAXX
CENTRUM DORADZTWA GOSPODARCZEGO

Kontakt

Mobile:
+48 664 025 909
+48 602 230 769
E-mail:
inomaxx@onet.pl
jko@onet.pl

Potencjał handlowo-logistyczny

Centrum Logistyczno – Produkcyjno - Handlowe „Przemysłowa 4”, położone jest w Nowym Dworze Mazowieckim /Warszawy, przy ulicy Przemysłowej 4, z doskonałą lokalizacją umożliwiającą dogodną komunikację z Warszawą, Regionem Centralnej Polski i w paneuropejskim ruchu międzynarodowym.

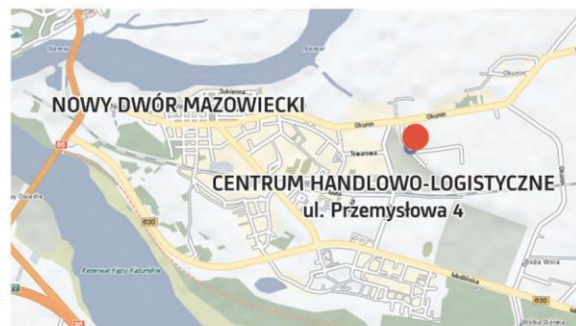
W ujęciu logistycznym, to miejsce o doskonałych walorach lokalizacyjnych. odpowiednim przeznaczeniu terenu w planie zagospodarowania z możliwością zabudowy w 100%, , kompletnych i odpowiednio wymiarowanych mediach oraz zróżnicowanym przekroju hał, magazynów i biur umożliwiającym działanie i rozwój nawet najpoważniejszym firmom usługowo - produkcyjnych o zasięgu ogólnokrajowym, czy międzynarodowym. Z chwilą uruchomienia, w lipcu 2012 roku, Międzynarodowego Portu Lotniczego Warszawa - Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, miejsce to stało się ośrodkiem najbardziej dynamicznego rozwoju w Polsce. **Dodatkowo w tym aspekcie walory nieruchomości zwiększa wybitnie fakt, że w 2014 roku w wyniku podjętych prac i starań może być objęta warunkami Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w tym przypadku być podstrefą Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.** Oznacza to, że podmioty, projekty i inwestycje na niej zrealizowane mogą być objęte 10-letnim zwolnieniem z podatku dochodowego.

Równie ważnym atutem, że nieruchomość ta może wejść w programy i finansowanie w ramach Odnawialnych Źródeł Energii - na dachu budynku głównego, czy towarzyszących może zostać zainstalowana Farma Fotowoltaiczna na powierzchni około 1 ha i mocy nawet 1MW – zapewniając dodatkowo samowystarczalność energetyczną całej nieruchomości. No i na koniec wariant najbardziej korzystny, konsumujący jednak wszystkie wcześniejsze – otóż projekt docelowy może i powinien być realizowany ze środków unijnych – programów: innowacyjna gospodarka, kapitał ludzki oraz funduszy środowiskowych i infrastrukturalnych – tu ze względu wielkość i zakres możliwe jest pozyskanie dotacji nawet na poziomie powyżej 50 mln złotych, zwłaszcza, jeśli byłaby to suma projektów częściowych i to zarówno, jeszcze z perspektywy budżetowej 2007-2013, jak i przyszłej 2014 – 2020. Potencjał więc miejsca niesie z sobą tyle możliwości i korzyści, że winien być najpoważniej wzięty pod uwagę. **W ujęciu handlowym** zrealizowane w proponowanej np. formule Centrum - Galerii Handlowej będzie oddziaływało bezpośrednio na teren powiatów - Nowodworskiego, Legionowskiego, Płońskiego. Łączna liczba ludności na ich terenie przekracza 300.000 tys. mieszkańców, sezonowo zwiększając się znacznie. Z chwilą oddania zakończonej już budowy wiaduktu kolejowego oraz przedłużeniu ulicy Przemysłowej, będzie to wyjątkowo położona, narażona nieruchomość przy obwodnicy miasta – drodze wojewódzkiej DW-631. Miasto Nowy Dwór Mazowiecki w kategorii miast powiatowych zajmuje 3 miejsce w Polsce pod względem dochodów, a ok. 25% ludności to rezydenci - doskonale sytuowani mieszkańcy Warszawy, świadczy o ponadprzeciętnych średnich dochodach mieszkańców.

Dostęp/komunikacja:

- do/z Warszawy bezpośrednio z obwodnicy miejskiej drogą DW-630 przez Jabłonnę;
- do/z Warszawy z drogi ekspresowej DK-7 /S-7/ E-77 Warszawa – Gdańsk,;
- do/z drogi krajowej DK-62 (tzw. trasa płocka) stanowiącej trasę tranzytową pomiędzy trasą poznańską (autostrada A-2), a trasą białostocką (Via Baltica);
- do/z drogi wojewódzkiej DW-579 zmodernizowanej do celów tranzytowych pomiędzy trasą krakowską, trasą katowicką, autostradą A-2, a trasą ekspresową Warszawa – Gdańsk (S-7);
- do/z drogi wojewódzkiej DW-631 i dalej przez Zegrze – Nieporęt do trasy białostockiej (Via Baltica) oraz dalej przez Zielonkę - Rembertów do trasy terespolskiej i lubelskiej;
- do/z części przemysłowej Nowego Dworu Mazowieckiego z lokalizacją takich potentatów produkcyjnych, jak Reckitt – Benckiser, czy ALPLA szwajcarski producent opakowań, i in.;
- do/z Międzynarodowego Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin” w Modlinie.

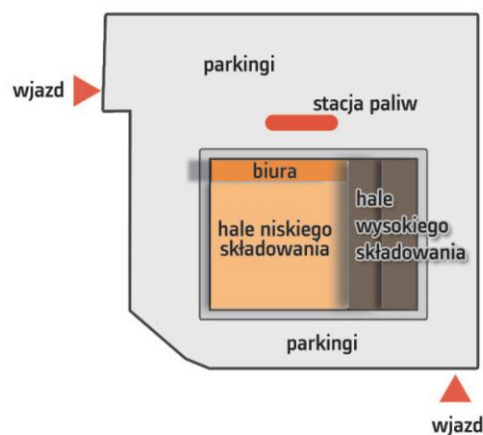
Średni czas dojazdu samochodem do/z Warszawy to około 15-25 minut. W tym również koleją - trasa szybkiej kolei E-65 (do 160 km/h), Dworzec Kolejowy Nowy Dwór Mazowiecki w odległości 800 mb wraz ogólnie dostępną rampą kolejową.



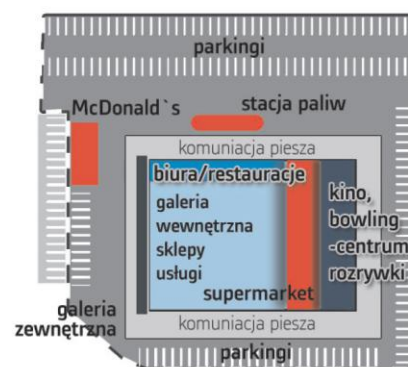
Modlin Invest Project 2012+



Propozycje rozwiązań funkcjonalnych



Centrum Logistyczno-Produkcyjne


 Obiekt otwarty
od strony ul. Przemysłowej

Centrum Handlowo-Rozrywkowe

Kontakt



Modlin Invest Project 2012+

INFOMAXX
CENTRUM DORADZTWA GOSPODARCZEGO

Kontakt

Mobile:
+48 664 025 909
+48 602 230 769
E-mail:
inomaxx@onet.pl
jko@onet.pl

W skład nieruchomości wchodzi m.in.:

- grunt o przeznaczeniu składowo – handlowo – przemysłowym 36.903 m²
- budynek główny, w tym : 9.500 m²
- magazyn średniego składowania do
 - do 4 m wysokości, z 6 bramami magazynowymi i możliwością dowolnej aranżacji całej powierzchni 4.750 m²
9.500 m²
- magazyn wysokiego składowania do 8,5 m wysokości,
 - z 6 bramami magazynowymi, dwunawowy 3.000 m²
- część biurowo-socjalna i techniczna, w tym biura, wózkownię, akumulatorownię, stacja trafo, rozdzielnie elektryczne, c.o., wodne, wentylatorownię i inne 1.750 m²
- powierzchnia dróg i parkingów betonowych samochodowych, o podwyższonej obciążalności, z miejscami postojowymi dla kilkudziesięciu TIR-ów i ok. 750 samochodów osobowych, zapewniające dostęp wokół całego budynku głównego 25.000 m²
- wiatra magazynowa 1.000 m²

Obiekt wyposażony i dostępny we wszelkie miejskie media, w tym własną stacją wewnętrzną trafo o mocy 500 kW z możliwością zwiększenia, kanalizację bytowo– sanitarną i burzową, wodę pitną i przemysłową, możliwość przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz miejskiej sieci gazowej. Zabudowa, zgodnie z planem do 100% powierzchni.

Ważne:

- Możliwość dostarczenia energii elektrycznej o mocy elektrycznej nawet do 3-5 MW.
- Rampa kolejowa i tory ogólne PKP w odległości kilkuset metrów.
- W obiekcie znajdują się operujące, na całej długości, dwie suwnice - bramowa o udźwigu 5t i szynowa o udźwigu 2t.
- Nieruchomość może być powiększona do 6-8 ha i więcej.





Modlin Invest Project 2012+

Kontakt

Mobile:
+48 664 025 909
+48 602 230 769
E-mail:
inomaxx@onet.pl
jko@onet.pl

Konstrukcja budynku:

Żelbetowo – słupowa, o powtarzalnej siatce, uzupełniona elementami prefabrykowanymi, co umożliwia dowolną - otwartą konfigurację - aranżację powierzchni magazynowych, produkcyjnych, handlowych oraz komunikacyjnych. Dach i ściany ocieplone styropianem, w części niższej siatka słupów 12x6 m nie ograniczająca dostępności powierzchni, w części wysokiej rząd słupów wyłącznie pośrodku w rozstawie 18 m x 78 m, między dwiema równymi nawami, dach z płyt panwiowych. Podłogi betonowe, o podwyższonej obciążalności.

Niezwykle solidna i trwała konstrukcja, odporna na wszelkie uwarunkowania pogodowe, w tym ponadstandardowe opady śniegu.

Oświetlenie:

Aktualnie zainstalowane - sodowe, jarzeniowe oraz pełne dzienne oświetlenie przez świetliki dachowe na całej powierzchni, co na całej powierzchni daje najlepsze światło dzienne .

Ogrzewanie:

Aktualnie realizowane wyłącznie z własnej centralnej kotłowni olejowej w pełni zautomatyzowanej, z możliwością do podłączenia do sieci miejskiej energetyki ciepłej, w tym:

- centralne - wodne w części biurowej,
- centralne wodno-nawiewowe w części magazynowej,
- agregatowe – olejowe w części magazynowej średniej.

Opis budowy posadzek:

- warstwa I - beton R_w 170, zbrojony siatką, zatarty na ostro, grubość 7 cm, dylatować pola 6 x 6 m;
- warstwa II - beton R_w 110, grubość 20 cm, zbrojony o 6, siatka 25 cm x 25 cm, dylatować pola 6 x 6 m;
- warstwa III - piasek ubijany na mokro grubości 20 cm.

Zapewnia to obciążalność rzędu 170 kg/cm².

Dokumentacja obiektu do wglądu.





Modlin Invest Project 2012+

Kontakt

Mobile:
+48 664 025 909
+48 602 230 769
E-mail:
inomaxx@onet.pl
jko@onet.pl

Obiekt jest położony prestiżowo obok Centrum Dystrybucji francuskiego **TOTAL'a**, brytyjskiego koncernu **RECKITT-BENCKISER**, szwajcarskiego producenta opakowań **ALPLA**, największej europejskiej piekarni **LA LORRAINE** i in., na granicy miasta i strefy przemysłowej zatrudniającej kilka tysięcy pracowników.

Oferujemy nieograniczoną czasowo, stabilną współpracę i zdecydowanie konkurencyjne ceny najmu w zależności od kategorii powierzchni (biurowa, socjalna, średniego, wysokiego składowania) oraz elastyczność w negocjacjach umowy. Możliwa także sprzedaż obiektu, długoterminowy wynajem obiektu w całości z opcją pierwokupu lub zakupu przyszłego, BOT, BTS, itd. itp..

CENA I INNE WARUNKI FINANSOWE W PRZYPADKU SPRZEDAŻY* DO NEGOCJACJI

Obiekt zbudowany został w latach 70-tych, dostępna jest pełna dokumentacja. Plan przestrzenny zgodny z funkcją logistyczno – produkcyjno – handlową. Możliwość powiększenia nieruchomości o dwie sąsiednie działki o powierzchni ponad 3ha, co razem dałoby nieruchomość ponad 6-8 ha. Stan prawny nieruchomości uregulowany.

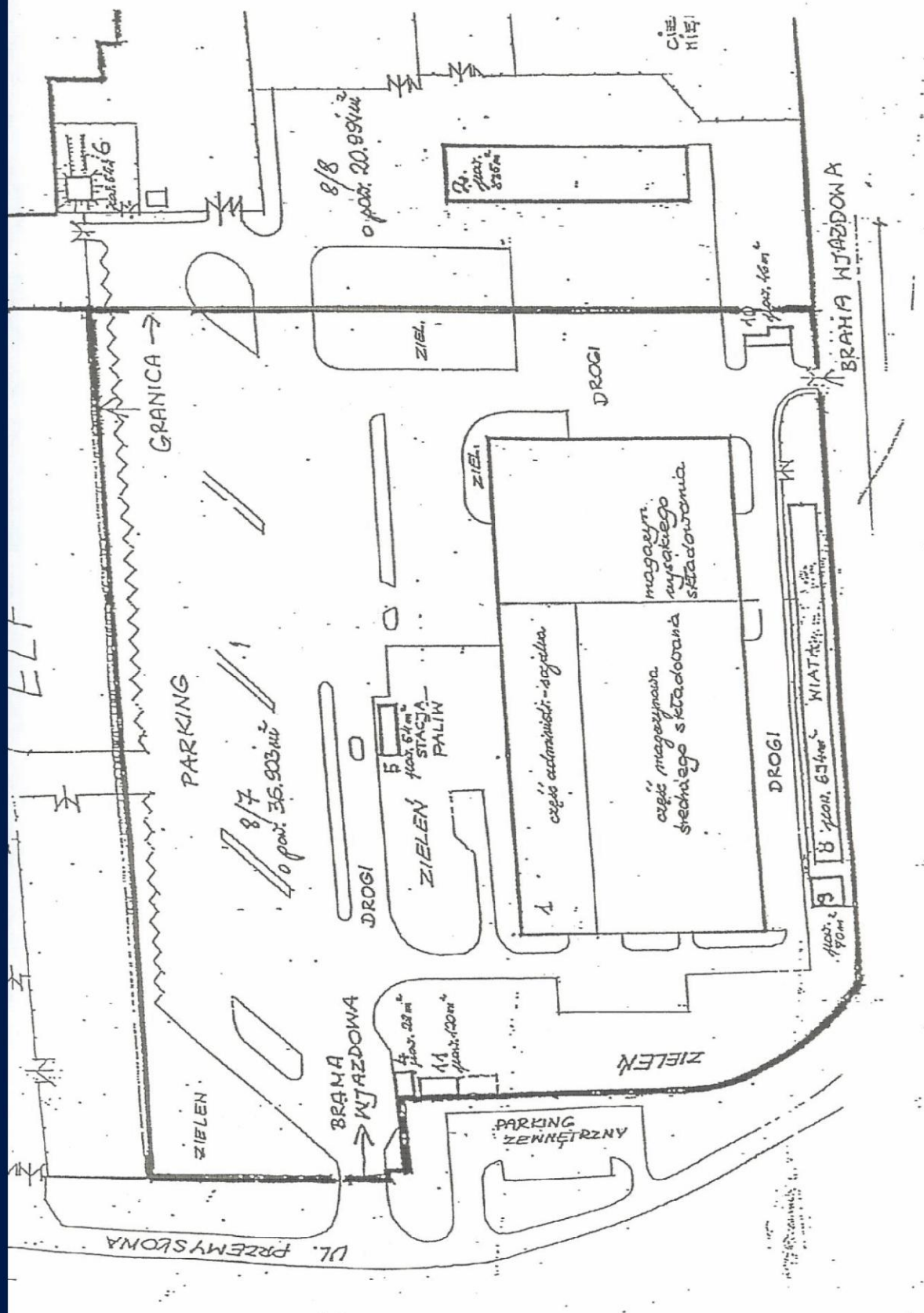
Obiekt w rejestrze budynków na całej powierzchni 9500 m² ma przeznaczenie handlowo – usługowe.

Szacowane nakłady adaptacyjno-modernizacyjne do wymogów nowoczesnego Centrum Handlowo – Logistycznego to około 300 zł/m² w zależności od standardu.

Czas dostępności całego obiektu do 3 miesięcy (z uwagi na maksymalne okresy wypowiedzenia), w znacznej części od zaraz, a szacowany czas modernizacji/adaptacji maksymalnie do 3-6 miesięcy.

* będzie ulegać zmianie w miarę uruchamiania Lotniska Warszawa-Modlin. Przewidywany, prawdopodobny zakres wzrostu cen nieruchomości w Nowym Dworze Mazowieckim, którego częścią jest Modlin w okresie do uruchomienia Portu Lotniczego w 2012 roku to nawet do 50% oraz kolejny wzrost bezpośrednio po uruchomieniu szacowany na kolejne 50% ze względu na wyjątkowe niedoszacowanie wartości nieruchomości w tym rejonie, głównie z powodu dotychczasowej optyki rynku.



PLAN SYTUACYJNY


Modlin Invest Project 2012+

INFOMAXX
CENTRUM DORADZTWA GOSPODARCZEGO

Kontakt

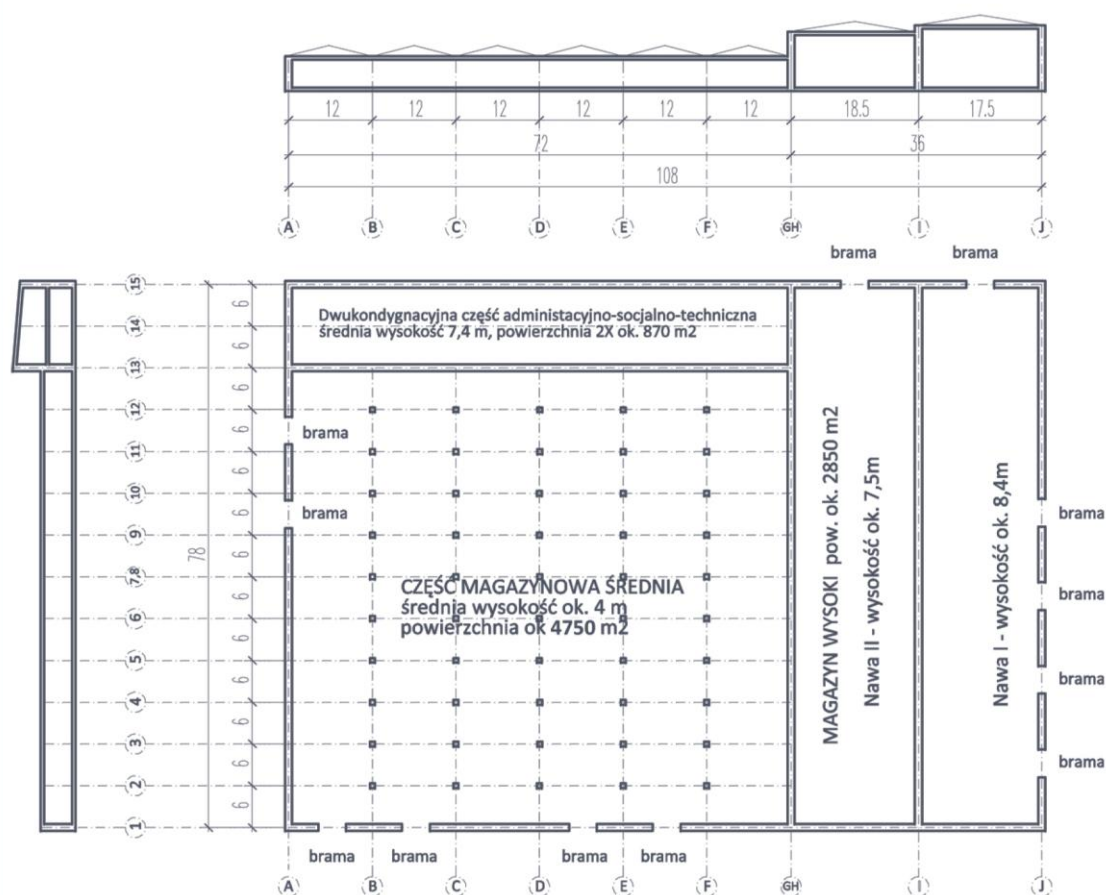
Mobile:
+48 664 025 909
+48 602 230 769
E-mail:
inomaxx@onet.pl
jko@onet.pl



Modlin Invest Project 2012+

Kontakt

Mobile:
+48 664 025 909
+48 602 230 769
E-mail:
inomaxx@onet.pl
jko@onet.pl



Powierzchnia – 9.500 m²

Kubatura – 51.500 m³

INFOMAXX

CENTRUM DORADZTWA GOSPODARCZEGO

Nowy Dwór Mazowiecki

Kontakt

Mobile:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

inomaxx@onet.pl

jko@onet.pl

Modlin Invest Project 2012+

**Modlin Specjalną Strefą Ekonomiczną
SSE - 2013/2014**

**10 lat zwolnienia z podatku dochodowego
10 lat zwolnienia z podatku od nieruchomości.**