



# INFOMAXX

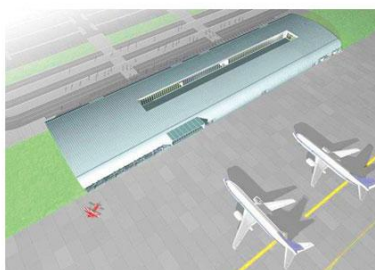
Centrum Doradztwa Gospodarczego



MODLIN LAND DEVELOPMENT

# PERSPEKTYWA 2012

REAL ESTATE PROJECT



Wizualizacje i projekt lotniska: Kuryłowicz & Associates Architecture Studio

**Kontakt:**

Mobile.:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

infomaxx@onet.pl

jko@onet.pl

INTERNATIONAL AIRPORT "WARSZAWA - MODLIN"



# INFOMAXX

Centrum Doradztwa Gospodarczego



MODLIN  
LAND  
DEVELOPMENT  
2012

**Kontakt:**

Mobile.:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

infomaxx@onet.pl

jko@onet.pl

**CENTRUM HANDLOWO-LOGISTYCZNO  
-PRODUKCYJNE**

**Nowy Dwór Mazowiecki – Modlin**



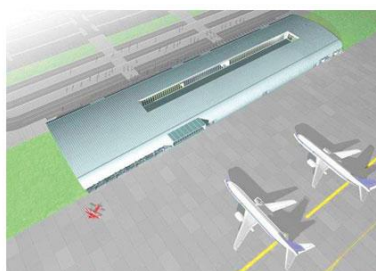
## Potencjał handlowo-logistyczny

Centrum Handlowo-Logistyczne „CELIMPEX”, położone jest w Nowym Dworze Mazowieckim /Warszawy, przy ulicy Przemysłowej 4, z doskonałym położeniem umożliwiającym dogodną komunikację z Warszawą, Regionem Centralnej Polski i w ruchu międzynarodowym. **W ujęciu handlowym** zrealizowane w proponowanej np. formule Centrum-Galerii Handlowej - Factory Outlet Center – Centrum Handlu Hurtowego – Centrum Handlu Dyskontowego - Supermarketu będzie oddziaływało bezpośrednio na teren minimum 3 powiatów - Nowodworskiego, Legionowskiego, Płońskiego. Łączna liczba ludności na ich terenie przekracza 300.000 tys. mieszkańców, sezonowo zwiększając się znacznie. Z chwilą zakończenia rozpoczynającej się właśnie budowy wiaduktu kolejowego oraz przedłużeniu ulicy Przemysłowej, będzie to wyjątkowo położona, narożna nieruchomości przy obwodnicy miasta – drodze wojewódzkiej DW-631. Fakt, że miasto Nowy Dwór Mazowiecki w kategorii miast powiatowych zajmuje 5 miejsce w Polsce pod względem dochodów, a ok. 25% ludności to rezydenci - doskonale sytuowani mieszkańcy Warszawy, świadczy o ponadprzeciętnych średnich dochodach mieszkańców. **W ujęciu logistycznym i produkcyjnym**, to miejsce o doskonałych walorach lokalizacyjnych, kompletnych i odpowiednio zwymiarowanych mediach oraz zróżnicowanym przekroju hal, magazynów i biur umożliwiającym działanie i rozwój nawet najpoważniejszym firmom handlowo – usługowo - produkcyjnych o zasięgu ogólnokrajowym. Z chwilą uruchomienia, wiosną 2012 roku, Międzynarodowego Portu Lotniczego Warszawa - Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim, miejsce to stanie się najdynamiczniejszym ośrodkiem rozwoju w Polsce.

## Dostęp/komunikacja:

- do/z Warszawy bezpośrednio z obwodnicy miejskiej drogą DW-630 przez Jabłonnę do ulicy Modlińskiej;
- do/z Warszawy z drogi ekspresowej DK-7 /S-7/ Warszawa – Gdańsk, stanowiącej oś dystrybucyjną centralnej i północnej Polski;
- do/z drogi krajowej DK-62 (tzw. trasa plocka) stanowiącej trasę tranzytową (najprawdopodobniej najbardziej ruchliwa droga TIR w kraju) pomiędzy trasą poznańską (A-2), a trasą białostocką (Via Baltica);
- do drogi wojewódzkiej DW-579 aktualnie zmodernizowanej do celów tranzytowych pomiędzy trasą krakowską, trasą katowicką oraz trasą poznańską (przyszła autostrada A-2), a trasą ekspresową Warszawa – Gdańsk (S-7);
- do drogi wojewódzkiej DW-631 i dalej przez Zegrze – Nieporęt do trasy białostockiej ( Via Baltica) oraz dalej przez Rembertów do trasy terespolskiej i lubelskiej;
- do części przemysłowej Nowego Dworu Mazowieckiego z lokalizacją takich potentatów produkcyjnych, jak Reckitt – Benckiser największy koncern chemii gospodarczej w Polsce i świecie, ALPLA szwajcarski producent opakowań, czy La Lorraine belgijskiego producenta pieczywa, itd.;
- do Międzynarodowego Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin” w Modlinie.

Średni czas dojazdu samochodem z Warszawy to około 20-25 minut. W tym również koleją - trasa przyszłej szybkiej kolei E-61 (do 160 km/h), Dworzec Kolejowy Nowy Dwór Mazowiecki w odległości 800 mb wraz ogólnie dostępną rampą kolejową.



Oficjalna prezentacja

Międzynarodowego Portu Lotniczego „Warszawa – Modlin”, planowanego na 2012 r.

MODLIN  
LAND  
DEVELOPMENT  
2012

### Kontakt:

Mobile.:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

infomaxx@onet.pl

jko@onet.pl



MODLIN

WARSZAWA



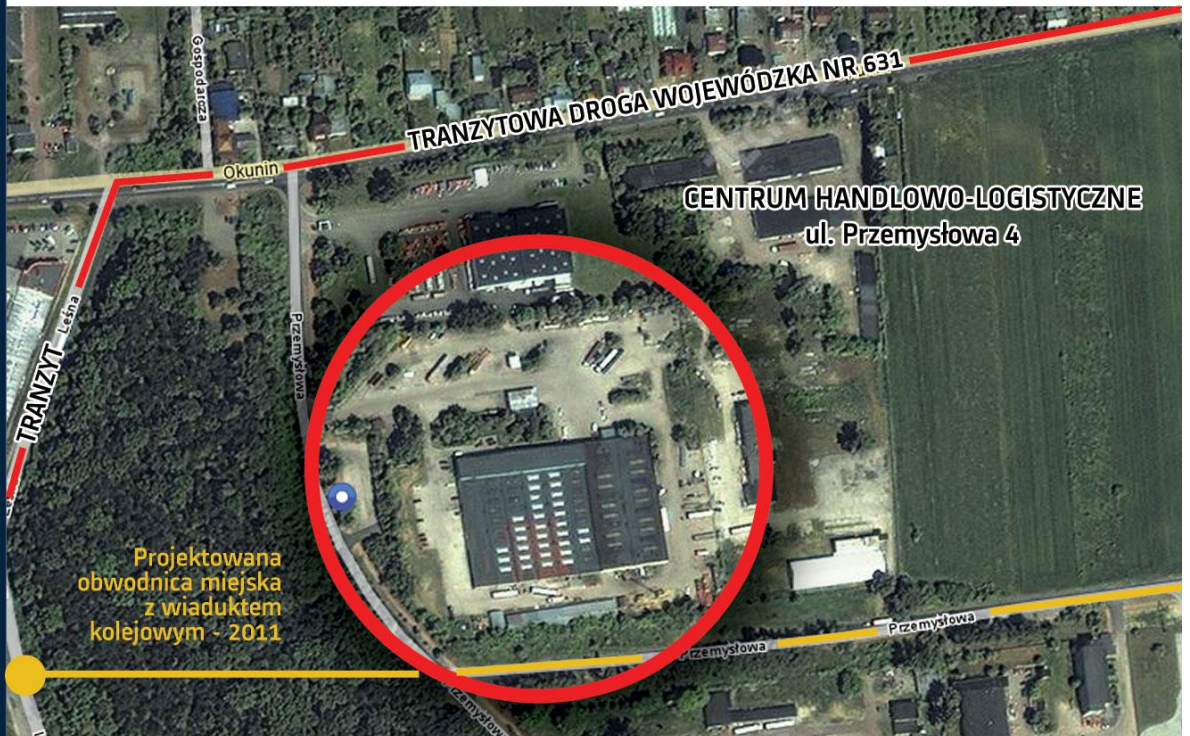
NOWY DWÓR MAZOWIECKI - MODLIN

WARSZAWA



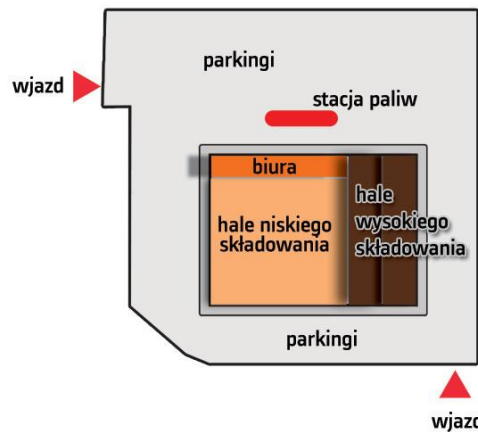
NOWY DWÓR MAZOWIECKI

CENTRUM HANDLOWO-LOGISTYCZNE  
ul. Przemysłowa 4

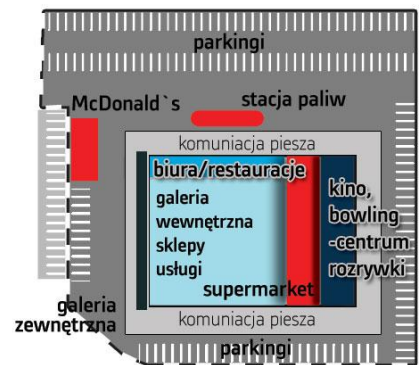


Projektowana obwodnica miejska z wiaduktem kolejowym - 2011

Propozycje rozwiązań funkcjonalnych



Centrum Logistyczno-Produkcyjne



Obiekt otwarty od strony ul. Przemysłowej

Centrum Handlowo-Rozrywkowe

MODLIN  
LAND  
DEVELOPMENT  
2012

**Kontakt:**

Mobile..:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

infomaxx@onet.pl

jko@onet.pl



## W skład nieruchomości wchodzi:

o grunt o przeznaczeniu składowo – handlowo – przemysłowym	36.903 m <sup>2</sup>
o budynek główny, w tym :	9.500 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• magazyn średniego składowania do do 4 m wysokości, z 6 bramami magazynowymi i możliwością dowolnej aranżacji całej powierzchni</li> </ul>	4.750 m <sup>2</sup> <b>*9.500m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• magazyn wysokiego składowania do 8,5 m wysokości, z 6 bramami magazynowymi, dwunawowy</li> </ul>	3.000 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• część biurowo-socjalna i techniczna, w tym biura, wózkownie, akumulatorownie, stacja trafo, rozdzielnie elektryczne, c.o., wodne, wentylatorownie i inne</li> </ul>	1.750 m <sup>2</sup>
o 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	22.000m <sup>2</sup>
o wiatła magazynowa	
o stacja paliw	
o stacja diagnostyki i naprawy samochodów osobowych i ciężarowych.	

Obiekt wyposażony we wszelkie miejskie media, w tym stację wewnętrzną trafo o mocy 500 kW z możliwością zwiększenia, kanalizację – sanitarną i burzową, wodę pitną i przemysłową, możliwość przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz sieci gazowej.

### Ważne:

możliwość dostarczenia mocy elektrycznej 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.

**\*9500m<sup>2</sup> – możliwość nadbudowania drugiej kondygnacji**



Widok na hale wysokiego składowania

### Kontakt:

Mobile.:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

infomaxx@onet.pl

jko@onet.pl

MODLIN  
LAND  
DEVELOPMENT  
2012



MODLIN  
LAND  
DEVELOPMENT  
2012

## Konstrukcja budynku:

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

## Oświetlenie:

sodowe, jarzeniowe oraz pełne dzienne oświetlenie przez świetliki dachowe na całej powierzchni.

## Ogrzewanie:

aktualnie z własnej centralnej kotłowni olejowej w pełni zautomatyzowanej, z możliwością do podłączenia do sieci miejskiej energetyki cieplnej, 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 Rw 170, zbrojony siatką, zatarty na ostro, grubość 7 cm, dylatować pola 6 x 6 m;
- warstwa II - beton Rw 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/cm<sup>2</sup>. Dokumentacja do wglądu.



Projekt koncepcji adaptacji hal wysokiego składowania

## Kontakt:

Mobile.:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

infomaxx@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) średnio c.a. 12 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc oraz elastyczność w negocjacjach umowy. Możliwa także sprzedaż obiektu, wynajem obiektu w całości lub części z opcją pierwokupu lub zakupu przyszłego.

#### CENA W PRZYPADKU SPRZEDAŻY\* DO NEGOCJACJI:

- grunt wraz z infrastrukturą – 325 zł/m<sup>2</sup>
- budynki, średnio za powierzchnię całkowitą – 525 zł/m<sup>2</sup>

Obiekt zbudowany został w latach 70-tych, dostępna jest pełna dokumentacja. Plan przestrzenny zgodny z funkcją logistyczno – handlowo - produkcyjną. Obiekt o przeznaczeniu handlowo – usługowo - biurowym. Możliwość powiększenia nieruchomości o sąsiednią działkę o powierzchni ponad 2ha, co razem dałoby nieruchomość ponad 6-8 ha. Stan prawny nieruchomości uregulowany.

Szacowane nakłady adaptacyjno-modernizacyjne do wymogów nowoczesnego Centrum Logistyczno-Handlowego to około 300 zł/m<sup>2</sup>.

Czas pełnej dostępności obiektu do 3 miesięcy (z uwagi na maksymalne okresy wypowiedzenia), a szacowany czas modernizacji/adaptacji 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 2011/12 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.



\*Projekt koncepcji adaptacji dla hal wysokiego składowania na potrzeby centrum handlowo-kulturalnego

\*Projekty oraz wizualizacje koncepcji centrum handlowo-kulturalnego oraz centrum logistycznego przygotowali architekci: **Maciej Olaf Polz i Maciej Orlicz**

MODLIN  
LAND  
DEVELOPMENT  
2012

#### Kontakt:

Mobile..:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

infomaxx@onet.pl

jko@onet.pl



# INFOMAXX

Centrum Doradztwa Gospodarczego

## MODLIN LAND DEVELOPMENT 2012

### **Kontakt:**

**Janusz Kazimierz Ocipka**

Mobile.:

+48 664 025 909

+48 602 230 769

E-mail:

[infomaxx@onet.pl](mailto:infomaxx@onet.pl)

[jko@onet.pl](mailto:jko@onet.pl)

