

PITCH DECK INWESTYCYJNY

Sopot, Traugutta 8

Unikalny grunt inwestycyjny premium w strefie uzdrowiskowej „A”

30 000 000 PLN

Cena ofertowa

Działka nr 169

Adres: ul. Traugutta 8

2 500 m²

Powierzchnia całkowita





LOKALIZACJA

Najbardziej pożądaný adres w Polsce: Dolny Sopot

Strefa Ochrony Uzdrowiskowej „A1” + Historyczna „A”

Podwójna ochrona planistyczna gwarantuje trwałą wartość lokalizacji i blokuje niepożądaną zabudowę konkurencyjną.

Bezpośrednie sąsiedztwo plaży, moło i Parku Północnego

Piesza dostępność do wszystkich atrakcji kurortu — unikalny atut w segmencie premium.

Deficyt wolnych gruntów w Dolnym Sopocie

Brak alternatywnych działek o podobnym metrażu tworzy naturalną barierę wejścia dla konkurencji.

Parametry Miejscowego Planu Zagospodarowania



Przeznaczenie główne: Usługi (U)

Hotele, pensjonaty, ochrona
zdrowia, lecznictwo
uzdrowiskowe, gastronomia.



Minimalna wielkość działki: 2 400 m²

Oferowany teren ma 2 500
m² — pełna samodzielność
projektowa bez
konieczności scalania.



Wymóg dachu: ceramiczny, dwuspadowy lub mansardowy

Tradycyjne materiały
premium zgodne z
charakterem historycznym
Sopotu.

KLUCZOWY ATUT INWESTYCYJNY

Wyjątkowy przywilej planistyczny dla działki 169

MPZP zawiera **dedykowany zapis dla działki nr 169**, obniżający wymóg powierzchni biologicznie czynnej z 75% do zaledwie 60%. To rzadki przywilej, niedostępny dla żadnej sąsiedniej nieruchomości.

Standard Teren 08

Min. powierzchnia biologicznie czynna: **75%**

Dopuszczalna zabudowa: **25%** działki

Działka 169 — Przywilej

Min. powierzchnia biologicznie czynna: **60%**

Dopuszczalna zabudowa: **40%** działki

✔ **Wniosek biznesowy:** Możliwość zabudowania aż **1 000 m²** zamiast standardowych 625 m² — o **60% większy dopuszczalny rzut** niż u sąsiadów.

Potencjał PUA — Wskaźniki Inżynieryjne

850

m² max rzut zabudowy

Dopuszczalna powierzchnia zabudowy na poziomie parteru

3

Kondygnacje nadziemne

Nawiązanie do wysokości sąsiedniej willi — zgodne z MPZP

2 000

m² szacowane PUA

Zakres: 1 900–2 100 m² lokali komercyjnych / apartamentowych

1 000

m² garaż podziemny

Dopuszczalny w obrysie rzutu budynku — kluczowe dla norm parkingowych

Luksusowe Apartamenty Inwestycyjne (Condo / Aparthotel)

→ ~40–50 apartamentów
o powierzchni 35–60
m²

Prestiżowy aparthotel z
prywatną recepcją,
concierge i strefą SPA.

→ Sprzedaż w segmencie
komercyjnym (23%
VAT)

Model condo dla inwestorów
indywidualnych — zakup pod
wynajem krótkoterminowy.

→ **Maksymalizacja zysku z m² w najdroższej lokalizacji w
Polsce**

Ceny transakcyjne w Dolnym Sopocie osiągają 35 000–50 000
PLN/m² PUA.





KONCEPCJA II

Ekskluzywne Centrum Medycyny i Odnowy Biologicznej

Wykorzystanie statusu uzdrowiskowego strefy „A1”

Jedyna legalna lokalizacja w Sopocie dla kliniki z pełnym zapleczem noclegowym.

Model: chirurgia estetyczna + Recovery Suite

Klinika medycyny estetycznej lub rehabilitacji premium z butikowym zapleczem noclegowym.

Stabilny najemca instytucjonalny lub własna marka

Wysoka marża, długoterminowa umowa najmu, odporność na cykle koniunkturalne.



KONCEPCJA III

Prywatny Dom Kuracyjny / Butikowe Sanatorium Premium

Spersonalizowane kuracje zdrowotne

Programy oparte na sopockiej solance i lokalnym mikroklimacie — unikalny produkt niedostępny gdzie indziej.

Docelowy klient: Europa Zachodnia

Zamożni kuracjusze z Niemiec i Skandynawii poszukujący kameralnego, ekskluzywnego obiektu medycznego.

Synergia z otoczeniem parkowym

Bezpośrednie sąsiedztwo Parku Północnego wzmacnia wartość terapeutyczną i marketingową obiektu.

Bezpieczna lokata kapitału w trudnych czasach

30M

PLN cena gruntu

Pełne uzbrojenie, bezpośredni dostęp do dróg publicznych

14 200

PLN/m² PUA

Koszt gruntu na 1 m² powierzchni użytkowej — bardzo atrakcyjna stawka dla Sopotu

2 000

m² szacowane PUA

Potencjał zabudowy nadziemnej w zakresie 1 900–2 100 m²

Następny krok

Zapraszamy do kontaktu w celu udostępnienia pełnego **Due Diligence prawnego** oraz szczegółowych wypisów z MPZP.

Dlaczego teraz?

Deficyt gruntów w Dolnym Sopocie, rosnące ceny transakcyjne i stabilny popyt na usługi premium tworzą **unikalne okno inwestycyjne**.

Kontakt

Telefon: +48 501 511 276

Email: inoffice24@gmail.com

