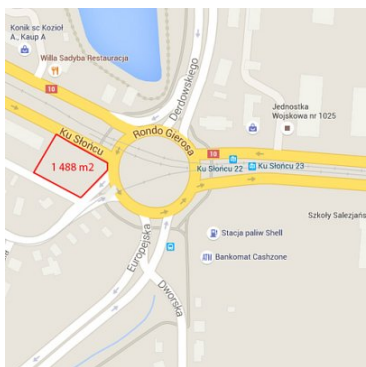


**DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ**  
pow. działki: 1 488,00 m<sup>2</sup>,  
Szczecin  
Cena **1 430 000** zł



## **DZIAŁKA POD BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY, PRZYCHODNIĘ lub GABINETY MEDYCZNE w SZCZECINIE na sprzedaż**

W drodze usilnych starań, w sierpniu 2021 r. otrzymane zostały nowe warunki zabudowy, a na koniec zeszłego roku został uchwalony nowy plan, gdzie zostały uwzględnione wszystkie uwagi obecnego właściciela. Bardzo istotnym i nowym elementem jest to, że otrzymano zgodę na to, aby część medyczna zajmowała min. 51% powierzchni, i mogą to być dowolne usługi medyczne, a na pozostałych 49%, na parterze, i ewentualnie piętrze, mogą być inne" lokale użytkowe przeznaczone już pod handel, biura, gastronomię, na co jest ogromne zapotrzebowanie w tej części miasta.

Kancelaria prawna doprowadziła do przedłużenia przez Urząd Miasta, narzuconych terminów zakończenia budowy. Dnia 21 kwietnia zeszłego roku, zostało podpisane stosowne, pisemne porozumienie wraz z uregulowaniem opłaty za przedłużenie wieczystego użytkowania o kolejne 3 lata, do maja 2026r.

**W toku ustaleń z Urzędem Miasta związanej z przedmiotową działką uzgodniono przedłużenie terminu realizacji zabudowy i zmianę celu użytkowania wieczystego zgodnie z uchwalonym MPZP:**

1. termin realizacji zabudowy na 3 lata od podpisania aktu notarialnego zmieniającego umowę użytkowania wieczystego.
2. uwzględniono w umowie użytkowania wieczystego ustaleń funkcjonalnych MPZP Gumieńce - Św.Kingi, uchwała Rady Miasta Szczecin nr XLIII/1211/22 z dnia 2022-10-18, teren elementarny ZG.7529.UZ, tj.:

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- a) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- b) obowiązuje realizacja usług zdrowia, związanych z opieką medyczną powyżej 50% powierzchni użytkowej obiektu;
- c) dopuszcza się usługi towarzyszące, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 350 m<sup>2</sup>

**OPIS**

to oferta kierowana dla inwestorów nastawionych na sprzedaż lub wynajem lokali komercyjnych. Zgodnie z wydanymi w lipcu 2021r warunkami zabudowy, a następnie uchwalonym w październiku 2022r nowym planie zagospodarowania przestrzennego, działkę można zabudować - zgodnie z jej przeznaczeniem - obiektem, który w 49% będzie pełnił funkcję usługową jak: szeroko rozumiany handel, biura, i w 51% funkcję medyczną, jak choćby gabinety lekarskie, różnych specjalizacji z możliwością budowy pokoi na potrzeby tzw. "szpitala jednego dnia".

W tym miejscu przez ponad 40 lat była przychodnia lekarska, stąd "good will" miejsca medycznego jest bezsporny. Z kolei lokalizacja przy tak okupowanym przez auta rondzie, gdzie każdego dnia przejeżdża kilkanaście tysięcy samochodów, a sama narożna działka widoczna jest z każdego jego miejsca, daje ogromny potencjał na wynajem dla firm, sklepów, punktów handlowo-usługowych.

Działka jest jak najbardziej godna realizacji tego zróżnicowanego pod względem funkcji projektu. Usytuowana jest bowiem w strategicznym miejscu, tuż przy dużym rondzie z pięcioma odchodzącymi ulicami w różnych kierunkach miasta, ma szereg walorów bezpośrednio przekładających się na rozpoznawalność i czytelność każdego projektu, który zostanie na niej zrealizowany.

Koncepcja zabudowy, doradztwo w zakresie przeprowadzenia inwestycji, uzyskanie pozwolenia na budowę to kompetencja doświadczonego, szczecińskiego biura architektonicznego Urbicon, prowadzonego przez Barbarę i Zbigniewa Paszkowskich. W razie pytań prosimy o kontakt bezpośredni do architektów, nr tel. 601 708 101

**Historia nieruchomości:**

- 2018 r - zakup nieruchomości i odnowiona oraz opłacona umowa z Urzędem Miasta Szczecin o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie

- październik 2022 r - uchwalony nowy MPZP z istotnymi zmianami dla zapisów związanych z przeznaczeniem działki

- 21 kwietnia 2023 r - podpisana z Urzędem Miasta, w formie aktu notarialnego, umowa o przedłużenie o 3 lata wieczystego użytkowania, z obowiązkiem wybudowania obiektu do stanu surowego zamkniętego do maja 2026

- uzgodniona jest dostawa miejskiego ogrzewania z SEC, która poczyni niezbędne inwestycje na działce na określonych już warunkach, gdzie inwestor pokryje zaledwie 25% nakładów, szacowanych na 27 tys zł

- zgromadzone są aktualne dokumenty, stąd transakcja może być dokonana w każdej chwili

### **Odnowiona i opłacona umowa z Urzędem Miasta Szczecin o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie, określa między innymi:**

- przedłużony termin zabudowy o 3 lata do maja 2026r
- wysokość kary za ewentualne przekroczenie tego terminu zakończenia budowy
- wysokość uiszczonej już opłaty za samo przedłużenie umowy o kolejne 3 lata

### **Założenia projektowe**

/ nowa cena 1,43 mln zł netto + VAT

/ plan z X 2022 r determinuje: 51% funkcji medycznej i 49% innych dowolnych funkcji usługowych, gdzie maksymalna powierzchnia jednego lokalu może sięgać 350 m<sup>2</sup>

/ czysta KW, żadnych obciążeń

/ po wstępnej analizie biura architektonicznego istnieje realna możliwość wybudowania 1300 pum (przy trzech kondygnacjach) do nawet 1750 pum (przy czterech kondygnacjach),

/ lokalizacja przy rondzie Gierosa, narożna działka skomunikowana przez publiczny transport (tramwaj, autobus), widoczna dla tysięcy przejeżdżających tam dziennie aut.

/ roczna opłata za wieczyste użytkowanie 24 800 zł

/ powierzchnia działki 1488 m<sup>2</sup>,

/ lokalizacja - Gumieńce, styk ulic Okulickiego i Ku Słońcu 121, tuż przy rondzie z 5 ulicami dojazdowymi, przez wiele lat była tam lekarska przychodnia

/ powierzchnia zabudowy - 35%, co daje 515 m<sup>2</sup> po obrysie

/ wysokość zabudowy, od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych (w tym trzy pełne do wys. 10,5 m i czwarta cofnięta łącznie do wys. 15 m) + 2 podziemne

/ wskaźnik pow. biologicznie czynnej - min. 30%

/ przewidywana ilość powierzchni użytkowej biurowe/handlowej - 1522 pum + komunikacja 201 m<sup>2</sup> i taras 118 m<sup>2</sup>, + podziemny garaż na 32 aut

podziemie - garaż na 32 auta (2 kondygnacje)


parter - ok. 435 m<sup>2</sup>

I kondyg. - ok. 435 m<sup>2</sup>

II kondyg. - ok. 385 m<sup>2</sup>

III kondyg. - ok. 267 m<sup>2</sup>

-----  
- ok. 1522 m<sup>2</sup>

Symbol	<b>BAS01393</b>	Rodzaj nieruchomości	<b>DZIAŁKA</b>
Rodzaj transakcji	<b>SPRZEDAŻ</b>	Rodzaj rynku	<b>WTÓRNY</b>
Cena 	<b>1 430 000, 00 PLN</b>	Cena za m <sup>2</sup>	<b>961, 02 PLN</b>
Kraj	<b>POLSKA</b>	Województwo	<b>ZACHODNIOPOMORSKI E</b>
Miejscowość	<b>Szczecin</b>	Położenie działki	<b>TEREN PŁASKI</b>
Posiada warunki zabudowy	✓	Powierzchnia działki	<b>1 488, 00 m<sup>2</sup></b>
Rodzaj działki	<b>USŁUGOWA</b>	Droga dojazdowa	<b>RUCHLIWA ULICA</b>



Piotr Droński  
Prezes Zarządu

+48 601 730 555  
piotr@dronski.pl

Więcej ofert na stronie **[www.baszta.eu](http://www.baszta.eu)**