PLOT FOR SALE

MALBORSKI, MALBORK

Price: **5 400 000 PLN**

Total area: **30 300 m^2**

Purpose: **multi family buildings**

PROJEKT DEWELOPERSKI MALBORK



Offer number	**3117**
Transaction type	**Sale**
Price	**5 400 000 PLN**
Total area	**30 300 m^2**
Price per m^2	**178 PLN / m^2**
Purpose	**multi family buildings**

OFFER DESCRIPTION

GOTOWY TEREN POD DUŻĄ INWESTYCJĘ DEWELOPERSKĄ | MALBORK – PIASKI / RAKOWIEC

Projekt klasy premium z gotowym konceptem architektonicznym typu „Ready to Build”

American Home ma przyjemność zaprezentować wyjątkową, strategiczną ofertę inwestycyjną obejmującą sprzedaż dwóch działek o łącznej powierzchni 30 300 m^2,
zlokalizowanych w dynamicznie rozwijającej się i pożądanej części Malborka – dzielnicy Piaski-Rakowiec.

To propozycja skrojona pod wymagania deweloperów, funduszy inwestycyjnych (PRS) oraz spółek celowych,
poszukujących bezpiecznego i zoptymalizowanego gruntu o dużej skali z natychmiastową możliwością rozpoczęcia prac projektowo-przygotowawczych.

Przygotowanie inwestycji

Niewątpliwym atutem nieruchomości jest **zaawansowany stopień przygotowania przedsięwzięcia inwestycyjnego**.

Dla terenu opracowano koncepcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dokumentację projektową oraz szczegółową dokumentację geotechniczną.

Co istotne, Właściciel wystąpił już z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę dla jednego z projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Stanowi to ważny element przygotowania inwestycji i może istotnie ułatwić przyszłemu nabywcy kontynuowanie procesu inwestycyjnego.

Dla nieruchomości wykonano również **52 otwory badawcze** w ramach dokumentacji geotechnicznej przygotowanej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
To nie jest wyłącznie sprzedaż gruntu – to możliwość przejęcia projektu, dla którego wykonano już istotną część prac przygotowawczych.

KLUCZOWE PARAMETRY INWESTYCJI

Na podstawie szczegółowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, projekt zakłada realizację nowoczesnego,
samowystarczalnego osiedla mieszkaniowego o wysokim standardzie:

Powierzchnia gruntu: 30 300 m^2 (dwie działki dające elastyczność etapowania).
Szacowana Powierzchnia Użytkowa Mieszkań (PUM): **ponad 19 000 m^2**.
Liczba budynków: 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
Wolumen lokali: ok. 348 funkcjonalnych mieszkań.
Hale garażowe: ponad 200 miejsc postojowych w podziemnych halach garażowych.
Miejsca naziemne: 147 zewnętrznych miejsc parkingowych.
Udogodnienia: przynależne komórki lokatorskie, nowoczesny układ komunikacji wewnętrznej, strefy rekreacyjne i zielone strefy wspólne.

ANALIZA FINANSOWA I RENTOWNOŚĆ INWESTYCJI (PROJEKTOWANA STOPA ZWROTU)

Dla profesjonalnych inwestorów przygotowaliśmy wstępne, konserwatywne studium opłacalności (analiza rezydualna)
oparte na bieżących realiach rynkowych w roku 2026:

Szacowany Przychód Inwestycji (GDV - Gross Development Value):

Przyjmując umiarkowaną średnią cenę sprzedaży nowych lokali mieszkalnych w Malborku na poziomie 8 000 PLN / m^2 netto:

Przychód z PUM = 19.000 m^2 8.000 PLN = 152.000 000 PLN
Dodatkowy przychód ze sprzedaży miejsc w halach garażowych
(200 szt. 35 tys. PLN) oraz miejsc naziemnych (147 szt. 15 tys. PLN) to ok. 9 205 000 PLN.

Łączny szacowany przychód (GDV): ok. 161 205 000 PLN netto.

Szacowane Koszty Realizacji (Hard & Soft Costs):
Koszt generalnego wykonawstwa (budynki, infrastruktura, zagospodarowanie terenu) oszacowany na poziomie ok. 4 800 PLN / m^2 PUM: ok. 91 200 000 PLN.

Koszty miękkie (projektowanie, nadzory, marketing, finansowanie, rezerwy - ok. 12%): ok. 11 000 000 PLN.
Łączny koszt realizacji projektu (bez zakupu gruntu): ok. 102 200 000 PLN netto.

Rentowność Projektu (Project Margin / ROE):
Zysk brutto na projekcie (przed uwzględnieniem kosztów zakupu gruntu): ok. 59 000 000 PLN.

Przy szacowanym rynkowym koszcie zakupu gruntu, rentowność kapitału własnego dewelopera (ROE) oraz marża zysku operacyjnego na projekcie (Project Margin) kształtują się na wyjątkowo wysokim poziomie ok. 30.7%. Jest to wynik znacznie przewyższający standardy w aglomeracjach (gdzie marże deweloperskie oscylują wokół 18-22%).

PEŁNE BEZPIECZEŃSTWO I PRZYGOTOWANIE GRUNTU

Nieruchomość charakteryzuje się najwyższym stopniem przygotowania formalno-prawnego, co radykalnie skraca proces inwestycyjny (Time-to-Market):

Zgodność z MPZP: Teren w całości objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (zabudowa wielorodzinna do 3 kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem i dachami stromymi). Brak konieczności ubiegania się o warunki zabudowy (WZ).

Kompleksowa Geotechnika: Wykonano pełne badanie gruntu obejmujące aż 52 profesjonalne odwierty badawcze.
Dokumentacja jednoznacznie potwierdza stabilne warunki gruntowo-wodne pod realizację budynków z podziemnymi halami garażowymi.

Możliwość etapowania: Specyfika ukształtowania terenu i podziału na dwie działki pozwala na elastyczną realizację inwestycji w 2, 3 lub 4 etapach.
Umożliwia to płynne finansowanie inwestycji z wpłat klientów i minimalizuje zapotrzebowanie na kredyt deweloperski.

LOKALIZACJA: MALBORK (PIASKI / RAKOWIEC)

Dzielnica Piaski-Rakowiec to obecnie najbardziej pożądana i najszybciej rozwijająca się sypialnia Malborka. Łączy w sobie spokój otoczenia przyrody z doskonałym skomunikowaniem:

Bliskość dróg wylotowych (DK22 i szybki dojazd do drogi ekspresowej S7) ułatwia komunikację z Trójmiastem oraz Elblągiem.
Wygodny dostęp do miejskiej infrastruktury handlowo-usługowej i oświatowej.
Rosnący popyt lokalny na mieszkania deweloperskie z windami i nowoczesnymi udogodnieniami, których brakuje na rynku wtórnym w Malborku.

SZCZEGÓŁY TRANSAKCJI & KONTAKT

Sprzedaż realizowana jest w oparciu o fakturę VAT (podana cena jest ceną netto).
Kompletny pakiet dokumentacji inwestorskiej, w tym:

Pełną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną,
Szczegółową strukturę mieszkań i parametry budynków,
Pełne opracowanie geotechniczne (52 odwierty),
Wypis i wyrys z MPZP,
udostępniamy po wcześniejszym kontakcie i podpisaniu standardowej umowy o zachowaniu poufności (NDA).

WAŻNE INFORMACJE DODATKOWE & WARUNKI FINANSOWE

Cena sprzedaży:
Cena podana w ofercie jest ceną netto. Do ceny należy doliczyć podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zakres oferty: Oferowana cena sprzedaży gruntu nie obejmuje kosztów opracowania pełnej dokumentacji techniczno-budowlanej oraz uzyskania pozwolenia na budowę (PnB).
Gotowa koncepcja urbanistyczno-architektoniczna oraz badania geotechniczne stanowią bazę wyjściową. Opracowanie wielobranżowego projektu budowlanego oraz przeprowadzenie procedury administracyjnej zmierzającej do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę może zostać zrealizowane na rzecz Kupującego na podstawie odrębnych ustaleń i dodatkowego budżetu projektowego.

Koszty transakcyjne: Przy zakupie należy uwzględnić koszty taksy notarialnej, opłaty sądowe oraz wynagrodzenie biura nieruchomości American Home.

Skontaktuj się bezpośrednio z opiekunem oferty:
American Home – Biuro Nieruchomości
ul. Studzienna 15A, 82-300 Elbląg

Gdy spotykają się marzenia, pojawiamy się My, by spełnić Wasze marzenia.

Informacje o nieruchomości:
Wszystkie informacje prezentowane na naszej stronie zostały sporządzone na podstawie oświadczeń właścicieli nieruchomości lub podmiotów współpracujących i mają wyłącznie charakter informacyjny. Nie stanowią one oferty w rozumieniu przepisów prawa, w tym Kodeksu Cywilnego. Mogą one ulegać zmianom lub aktualizacjom – zalecamy kontakt z biurem w celu uzyskania najbardziej aktualnych danych.

Informacja:
Wybrane zdjęcia lub ich elementy zostały wygenerowane albo zmodyfikowane przy użyciu sztucznej inteligencji.
Materiały te mają charakter wyłącznie poglądowy i mogą nie odzwierciedlać w pełni rzeczywistego wyglądu nieruchomości.

Prawa autorskie i korzystanie z materiałów:
Właścicielem treści ogłoszeń, zdjęć, opisów i innych materiałów jest American Home Łukasz Szulc lub podmioty współpracujące. Wszelkie prawa są zastrzeżone. Kopiowanie, rozpowszechnianie lub wykorzystywanie materiałów w sposób wykraczający poza dozwolony użytek, określony ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 1994 r., nr 24, poz. 83 z późn. zm.), bez uprzedniej pisemnej zgody właściciela, jest zabronione i może pociągać konsekwencje cywilne i karne.

Tajemnica przedsiębiorstwa:
Materiały te stanowią również tajemnicę przedsiębiorstwa American Home Łukasz Szulc lub podmiotów współpracujących, w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.).

RODO – ochrona danych osobowych:
Administratorem danych osobowych przekazywanych za pośrednictwem strony jest American Home Łukasz Szulc. Dane osobowe są przetwarzane wyłącznie w celu realizacji usług związanych z prezentacją nieruchomości, kontaktu z klientem oraz obsługi zapytań. Podstawą prawną przetwarzania

danych jest zgoda osoby, której dane dotyczą, oraz prawnie uzasadniony interes administratora. Osoba, której dane dotyczą, ma prawo dostępu do swoich danych, ich poprawiania, żądania ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania. Szczegółowe informacje na temat przetwarzania danych osobowych i polityki prywatności znajdują się w zakładce Polityka prywatności.

Wskazówka dla użytkownika:
Przed podjęciem decyzji o zakupie lub wynajmie nieruchomości zalecamy kontakt z naszym biurem w celu weryfikacji szczegółów, oględzin lokalu oraz uzyskania wszystkich niezbędnych informacji

CONTACT AN ANGENT



Łukasz Szulc	biuro@americanhome.pl
(55) 221 08 88	501 635 879
American Home Biuro Nieruchomości ul. Studzienna 15 A, 82-300 Elbląg	