

OBIEKT NA SPRZEDAŻ

liczba pokoi: 16, pow. całkowita: 1 400,00 m², pow. działki: 3 865,00 m²,

Darłowo, Darłówko

Cena **12 600 000** zł

DARŁOWO APOLLO



BIELENIS
ARCHITEKTURA



DARŁOWO / DARŁÓWKO HOTEL APOLLO, ul. Kąpielowa 11

UWAGA
Jest już oficjalna zgoda konserwatora zabytków na dodatkową kondygnację (+ 810 pum), czyli dodatkowe 25 lokali, razem może powstać 132 apartamenty (sic!). To pozwoli na realne wygenerowanie kolejnych 6-7 mln zysku. Na tej inwestycji można więc będzie uzyskać zysk operacyjny rzędu 20-21 mln zł już z tą dodatkową kondygnacją.

Hotel we wschodniej części Darłowa z bezpośrednim dostępem do morza. Budynek z 1814 r został w pełni

odbudowany i odrestaurowany Z oryginalnych elementów pozostało tylko fasada budynku. Od strony głównego wejścia znajduje się przepiękny, kameralny park ze stylową fontanną pośród spacerowego skweru z rzadką roślinnością. Hotel jest optymalnie położony względem turystycznych atrakcji miasta (Darłówko Wschodnie), np. 200 m od zwodzonego mostu dla pieszych, tuż przy lokalnej promenadzie.

Z okien pokoi można podziwiać morski horyzont, obserwując piękne zachody słońca. W hotelu jest obecnie 17 komfortowych, stylowo urządzonych pokoi. Wszystkie pokoje są klimatyzowane z widokiem na morze i skwer spacerowy z fontanną. Są też o podwyższonym standardzie: przestronny apartament, pokoje De Lux i pokój typu Studio. Przy hotelu jest restauracja plażowa - to wyjątkowe wnętrze z ręcznie malowanymi freskami na ścianach oraz płaskorzeźbami w stylu starożytnej Grecji, gdzie wraz z marmurową posadzką jak i kolorystyką nadają całości wyniosły i harmonijny charakter. Z okien roztacza się panoramiczny widok na plażę, falochron spacerowy i zabytkowy park.

Zgodnie z obowiązującym planem z roku 2007 działka przeznaczona jest pod usługi turystyczno-hotelowe. Dziś mówimy o możliwości rozbudowy do 4350 m². W tym roku ma być uchwalony nowy plan w którym nie wykluczona jest możliwość budowy o jedną kondygnację więcej (810 pum), tak bowiem zapisane jest w studium i wszystko wskazuje na to, że tak też będzie ostatecznie uchwalone. To oczywiście byłoby jeszcze do zweryfikowania, a na dzisiaj wygląda to tak jak przedstawiłem powyżej.

Budynek figuruje w ewidencji konserwatorskiej i jest chroniony prawem jako obiekt zabytkowy. Dotyczy to elewacji, ale już nie środka.

W roku 2015, po konsultacjach z konserwatorem, wydane zostało prawomocne pozwolenie na rozbudowę hotelu, które jednakże utraciło już swoją ważność.

Ceny sprzedaży apartamentów w Darłowie o takiej lokalizacji to przedział 12 - 18 tys zł netto / m². Wiele gruntów zostało zakupionych przez belgijskiego dewelopera, który sukcesywnie realizuje kolejne projekty

Działka nr 71/2, obręb nr 3 pow. 2631 m²własność

Działka nr 72, obręb nr 3 pow. 794 m²własność

Działka nr 73/3, obręb nr 3 pow. 440 m²własność

pow. gruntu łącznie pow. 3865 m²

Istniejąca liczba pokoi 17 (w tym 1 apartament, 1 pokój typu studio)

Planowana liczba pokoi 90 (zgodnie z aktualnym MPZP i wstępną analizą architektoniczną)

razem pokoi 107

Załączam najnowszą analizę chłonności przez biuro architektoniczne p.Szymona Bielenisa ze Szczecina.

Parametry rozbudowy Apollo Darłowo /opcja hotelowa/

projektowane apartamenty - 90 pokoi PUM - 2050 m2

istniejące apartamenty - 17 pokoi PUM - 1350 m2

razem - 107 pokoi PUM - 3400 m2 /same pokoje hotelowe/

miejsz noclegowych - 210

wymagane miejsca postojowe - 25

powierzchnia użytkowa - 4350 m2

Nowy MPZP może dać dodatkowe 810 pum (25 pokoi więcej) poprzez dodatkową kondygnację co wyjaśni się w trakcie ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Parametry rozbudowy Apollo Darłowo /opcja apartamentowa/

4350 m2 pow. całkowitej z tego 3.600 pum do sprzedaży (łącznie z pow. komercyjną) wynika z analizy aktualnego MPZP

projektowane apartamenty - 90 pokoi PUM - 2050 m2

istniejące apartamenty - 17 pokoi PUM - 1350 m2

razem - 107 pokoi PUM - 3400 m2 /same apartamenty/

wymagane miejsca postojowe - 25

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ISTNIEJĄCEJ

PARTER 766 m2

I PIĘTRO 340 m2 + taras na I piętrze 168 m2

II PIĘTRO 238 m2

RAZEM 1344 m2

BUDYNEK GOSPODARCZY 88 m2

POWIERZCHNIA ZABUDOWY DZIAŁKI 1015 m2

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA DZIAŁEK 3865 m2

POW. ZABUDOWY HOTELU 927 m2

POW. UTWARDZONE - dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, dojazdy 1500 m2

POW. ZIELENI 1195 m2

POW. PIASZCZYSTE 94 m2

POW. POLBRUKU POKRYTE DESKĄ TARASOWĄ 226 m2

Podajemy link do mapy i MPZP. W naszym posiadaniu są aktualne, świeże wypisy i zaświadczenia odebrane z Urzędów: Gminy, Morskiego, Geodezji ze Sławna, Darłowa i Słupska. Mamy podpisaną 9 maja 2018r umowę przedwstępną na zakup tej nieruchomości za cenę 12,6 mln zł netto z prawem wskazania osoby trzeciej do umowy przenoszącej własność. Umowa została uaktualniona 19 grudnia.

OPIS / ANALIZA ARCHITEKTONICZNA VI 2019r.

Na dzień 19 grudnia wszystkie dokumenty dotyczące hotelu zostały uaktualnione i złożone w notariacie, parafowana także została umowa przedwstępna kupna z maja zeszłego roku, która daje możliwość wskazania osoby trzeciej. Pan Szymon Bielenis, architekt ze Szczecina (tel. 603 928 811) z bogatym doświadczeniem w projektach nadmorskich jest do dyspozycji, aby omówić i wyjaśnić wszystkie kwestie związane z przeprowadzonym przez niego w tym miesiącu technicznym due dilligence i chłonności projektu. Jest to osoba od wielu miesięcy zaangażowana w jak najbardziej dogłębną i trafną merytorycznie ocenę, i to jego rekomendujemy do ubiegania się o pozwolenie na budowę podobnie jak p.Macieja Modrowskiego (tel. 600 044 575), doświadczonego inwestora zastępczego, który byłby skłonny poprowadzić tą budowę od początku do końca.

Poniżej załączamy kilka podstawowych informacji o obiekcie, samym miejscu i dalszych możliwościach rozbudowy tego pięknie położonego hotelu nad morzem. Cena ulegała stopniowo zmianie z początkowej 17 mln zł netto na 12,6 mln zł netto (3 mln euro netto) plus (w przypadku odstąpienia) nasze wynagrodzenie na poziomie 0,4 mln zł netto.

Do obejrzenia krótki film o nieruchomości <https://youtu.be/EJ-9kZu0iBo>

Raz jeszcze warte jest podkreślenia, że mamy ukończoną wstępną analizę architektoniczną (koszt. 55 tys zł) dokonaną przez biuro p.Szymona Bielenisa z której wynika, że na dziś można uzyskać przy opcji apartamentowej około 4350 m2 całkowitej powierzchni, z tego do sprzedaży 3400 pum + 205 m2 lokali gastronomicznych na parterze + 176 m2 usług w podziemiu + 25 miejsc parkingowych w garażu.

Na danym terenie obowiązuje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego, gdzie może on jeszcze ulec zmianie na korzyść dodatkowej kondygnacji, czyli o dodatkowe 810 m2 pum, a wówczas razem byłoby to 4.410 pum (tj. o 25 apartamentów więcej).

W tym roku hotel zarobi z bieżącej działalności jak zwykle ok. 500 tys zł. Do momentu rozpoczęcia inwestycji może być jeszcze prowadzony przez właścicieli na warunkach prowizyjnych jeśli byłaby tylko taka wola kupującego.

W tym miejscu można sprzedawać apartamenty od 12-18 tys zł netto także ze względu na 200-letnią historię tego miejsca i wyjątkowe położenie pomiędzy parkiem, a morzem.

To fantastyczna lokalizacja nie mająca sobie równych nad polskim morzem z bezpośrednim wyjściem na plażę. Inwestycja bezpieczna ze względu na charakter nieruchomości i jej wyjątkowość. W Darłówwku ulokowali się Belgowie z dużą firmą deweloperską <https://marina-royale.pl> i konsekwentnie realizują swoje inwestycje wpływając na bardzo pozytywny odbiór tej miejscowości w oczach potencjalnych klientów i turystów. Jesteśmy przekonani, że resztę potencjalny inwestor sam właściwie oceni i podejmie trafną decyzję choćby o zakupie takiej lokalizacji na tzw. półkę.

w tym:

- 1350 m2 w części istn.
- 2050 m2 w części projektowanej

dodatkowo

- 135 m2 gastronomia (parter)
- 70 m2 fitness (parter)

- parking podziemny - 25 miejsc o rozmiarach 3m x 6m
- 177 m2 usługi w podziemiu /fitness lub sala zabaw/

Powierzchnia użytkowa budynku 4350 m2

Powierzchnia całkowita budynku 5330 m2

Po dodaniu jeszcze jednej kondygnacji uzyskamy dodatkowe 810 m2 PUM (ok. 25 apartamentów więcej)

Symbol	BAS01392	Rodzaj nieruchomości	OBIĘKT
Rodzaj transakcji	SPRZEDAŻ	Rodzaj rynku	WTÓRNY
Cena 	12 600 000, 00 PLN	Cena za m ²	9 000, 00 PLN
Kraj	POLSKA	Województwo	ZACHODNIOPOMORSKI E
Miejscowość	Darłowo	Powierzchnia całkowita	1 400, 00 m²
Powierzchnia działki	3 865, 00 m²	Rodzaj obiektu	TURYSTYCZNO/HOTELO WY
Rodzaj budynku	HOTEL	Rok budowy	1814
Liczba pięter	2		



Piotr Droński

601 730 555
piotr@dronski.pl

Więcej ofert na stronie www.baszta.eu