

lokalizacja

Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT zlokalizowana jest w najlepszej nadmorskiej lokalizacji – 120 metrów od szerokiej, piaszczystej plaży i 300 metrów od portu Władysławowo z mariną jachtową.

Władysławowo od lat jest jednym z najatrakcyjniejszych kurortów nadmorskich w kraju i nieustannie się rozwija.

Wg. statystyk Gminy Władysławowo, liczonych na podstawie wpływu z opłat klimatycznych, miasto corocznie odwiedza pomiędzy 750-850 tyś turystów. Ponadto kurort znajduje się w ścisłej czołówce polskich destynacji turystycznych. Wg. analiz publikowanych przez portal nocowanie.pl od wielu lat miasto znajduje się na 2 miejscu pod względem preferencji wypoczynkowych w okresie wakacyjnym, oraz w pierwszej 10. w Polsce przez cały rok w podsumowaniach za ostatnie 5 lat.

To najlepiej skomunikowana destynacja nadmorska w Polsce – łatwy dostęp do autostrady A1, szereg komfortowych połączeń kolejowych z całej Polski oraz bliskość lotniska. Szerokie plaże, świetne warunki do uprawianie morskich sportów, bezpieczne szlaki rowerowe na Kaszuby, Półwysep Helski oraz do Trójmiasta, zadbana przyroda, parki i rezerваты.

Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT to bezkonkurencyjny w swojej klasie obiekt na Pomorzu.

 GWIAZDA MORZA
RESORT SPA & SPORT



status prawny

Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT to uruchomiony obiekt z prawomocnym pozwoleniem na użytkowanie. Standard hotelu został skategoryzowany na poziomie 4*. Obiekt przyjmuje gości od maja 2019 roku i w ciągu pierwszych czterech miesięcy:

- Przyjął 22 717 gości (osobonocce)
- Osiągnął średnie obłożenie na poziomie: 69,7%
- Odnotował wzrost przychodów w Apart Hotelu z usług noclegowych w stosunku do analogicznego okresu w zeszłym roku: 51%
- W tym samym okresie 92% naszych gości wystawiło nam ocenę „bardzo dobry” (dane bazujące na 1.533 opiniach z 9 portali rezerwacyjnych).

Pokoje hotelowe to samodzielne lokale z udziałem w nieruchomości wspólnej – dla każdego lokalu zakładana jest oddzielna księga wieczysta z wpisem właściciela.



finansowanie

Inwestycja zrealizowana została ze środków własnych inwestora oraz kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Alior Bank SA. Finansowanie z kredytu poprzedzone zostało gruntowną analizą inwestycji przeprowadzoną przez Bank. Pozytywna weryfikacja i nadzór banku to dodatkowe zabezpieczenie inwestycji.

treść umowy

Projekty naszych umów były wielokrotnie weryfikowane przez kancelarie prawne i naszych klientów. Umowy sprzedaży i dzierżawy nieruchomości mają formę aktu notarialnego. Każda umowa jest indywidualnie omawiana i negocjowana w procesie sprzedaży.

płynność inwestycji

Pokój hotelowy, jak każdą inną nieruchomość, można zbyć na rynku wtórnym. Dla wzmocnienia bezpieczeństwa klienta i płynności inwestycji w naszych umowach, na życzenie klienta, stosujemy dodatkowo mechanizmy wyjścia z inwestycji zabezpieczające odkup nieruchomości przez naszą spółkę.

85 apartamentów wakacyjnych

88 pokoi hotelowych

12 Exclusive Serviced Apartments

04 baseny, SPA, sauny, odnowa biologiczna i kosmetyka

03 restauracje oraz cztery bary (Beach Club, Rooftop Terrace Bar)

16 metrów ścianki wspinaczkowej



przedmiot inwestycji

Przedmiotem sprzedaży są samodzielne lokale użytkowe – lokale niemieszkalne z przeznaczeniem na usługi turystyczne w budynku hotelowym z częścią usługową i garażem podziemnym.

Hotel jest częścią kompleksu wypoczynkowego Gwiazda Morza Resort SPA & SPORT, położonego w najbardziej reprezentacyjnej części Władysławowa, zaledwie 120 metrów od plaży. Poza hotelem ze strefami SPA & SPORT, prywatnym parkiem i strefą plażową, kompleks obejmuje wybudowany już Apart Hotel z 85 apartamentami wakacyjnymi.

—
Gwiazda Morza to jedyny hotel tak wysokiej klasy we Władysławowie. Z ofertą wypoczynkową, usługą room service 24/7 oraz wieloma strefami wypoczynku i aktywności jest miejscem atrakcyjnym przez cały rok dla różnorodnych grup klientów i bezkonkurencyjnym w wysoce popularnej dystynacji turystycznej Gwiazda Morza to jednocześnie 500 m² nowoczesnej przestrzeni konferencyjno-bankietowej mogącej pomieścić 350 gości konferencyjnych w sześciu nowoczesnych salach.

sytuacja dewelopera

Inwestycję zrealizowała GM Invest Sp. z o.o. Sp. K., jedna ze spółek grupy GM Invest, która prowadzi inwestycje deweloperskie od 2008 roku.

Jej właścicielami są trzej wspólnicy o wieloletnim doświadczeniu nie tylko na rynku nieruchomości. Spółka zrealizowała inwestycję Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT we Władysławowie, w skład której wchodzi dwa budynki apartamentowe oraz 4-gwiazdkowy hotel z bogatą infrastrukturą i zapleczem sportowo-rekreacyjnym, oddany do użytku w maju 2019 roku.

Prezesem Zarządu spółki jest Krzysztof Sobolewski, doświadczony menedżer i inwestor, odpowiedzialny równolegle za projekt zagospodarowania terenów postoczniowych w Gdańsku. Dwóch pozostałych wspólników to inwestor z Władysławowa Zygmunt Skoczke, który w branży deweloperskiej działa od ponad 25 lat oraz Ryszard Korczak, inwestor m.in. projektu Ogrody Walendów i współwłaściciel firmy Joanna, polskiego lidera na rynku kosmetyków do pielęgnacji włosów i farb fryzjerskich.

gmInvest[®]

zarządzający nieruchomością

Operatorem Gwiazda Morza Resort SPA&SPORT jest specjalnie powołana do tego przez dewelopera Gwiazda Morza Hotel Management sp. z o.o. SK. Spółka ta – wcześniej jako Administracja i Zarządzanie Gwiazda Morza sp. z o.o. SK. - od 2013 roku zarządza nieruchomościami w ramach Gwiazdy Morza i prowadzi działalność związaną z wynajmem apartamentów. Od 2013 roku osiąga wysokie poziomy obłożenia w prowadzonych przez siebie obiektach i wypłaca regularnie czynsze należne właścicielom apartamentów zarządzanych przez spółkę.

Obiekt zarządzany jest przez managerów z wieloletnim doświadczeniem w hotelarstwie. Marek Hilla – dyrektor hotelu - zarządzał wcześniej hotelem Sopot Marriott Resort & SPA. W latach 2010-2017 lat zarządzał największym w Olsztynie, 134-pokojowym hotelem Warmiński w Olsztynie. W latach 2007-2010 przygotowywał do otwarcia i zarządzał hotelami Aureus City (obecny Bonum) w Gdańsku i Bayjonn w Sopocie. Dyrektorem gastronomii w Gwieździe Morza jest Marek Szofer, ostatnio dyrektor hotelu Focus w Łodzi. Wcześniej był szefem gastronomii w Novotelu Centrum Poznań z 480 pokojami, skąd w 2012 r. przeszedł do Warmińskiego.



zyski

Zysk liczony jest jako % od ceny netto sprzedaży pokoju hotelowego z wykończeniem pod klucz.

Zysk jest niezależny od obłożenia hotelu i koniunktury na rynku.

W pierwszym roku trwania inwestycji (do 30.04.2020 roku) wypłacamy 5,5% zwrotu z inwestycji, w drugim roku 6%, w trzecim 6,5% i od czwartego roku stały 7% zwrot.

Umowy dzierżawy z określeniem wysokości czynszu dzierżawnego (zwrotu z inwestycji) podpisywane są na 15 lat w formie notarialnej. Zwrot z inwestycji wypłacany jest kwartalnie.

Wszystkie koszty związane z obsługą, promocją oraz utrzymaniem nieruchomości, oprócz funduszu remontowego, opłaty hotelowej na wymianę wyposażenia i podatku od nieruchomości, ponoszone są przez Operatora. Po stronie właściciela pozostają jedynie wyżej wymieniony fundusz remontowy i opłata hotelowa, których wysokość jest mu wcześniej, na etapie oferty przedstawiana. Podczas ofertowania wyliczany jest również efektywny zwrot z inwestycji dla każdej z nieruchomości skorygowany o koszty ponoszone przez właściciela.