

322 873 m²
+ 14 360 m²

Poufne memorandum inwestycyjne

Mikołajki Grunty Hotelowe



PREZENTACJA:

Emil Domeracki

SENIOR ASSOCIATE

KOMILE: +48 698 413 310

E-MAIL: EMIL.DOMERACKI@COLLIERS.COM



01.1

PODSUMOWANIE



COLLIERS INTERNATIONAL POLAND SP. Z O. O. ZOSTAŁA WYBRANA NA WYŁĄCZNEGO DORADCĘ, REPREZENTANTA I AGENTA W PROCESIE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI OPISANYCH W NINIEJSZYM POUFNYM MEMORANDUM INWESTYCYJNYM. NINIEJSZYM PREZENTUJEMY DOKUMENT WYSELEKCJONOWANEJ GRUPIE POTENCJALNYCH NABYWCÓW, ZAINTERESOWANYCH NABYCIEM NIEZABUDOWANYCH GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH O PRZEZNACZENIU HOTELOWYM, POŁOŻONYCH W MIKOŁAJKACH.

- ▶ Nieruchomości składają się z sześciu działek o łącznej powierzchni 337 233 m², położonych na przeciwległych brzegach jez. Mikołajskiego, w pobliżu największego polskiego jeziora – Śniardwy.
- ▶ Położone na skraju pięknego miasteczka Mikołajki, nieruchomości cieszą się spokojem i ciszą mazurskich lasów, z idealną widocznością od strony jezior.
- ▶ Dojazd do nieruchomości jest łatwy i wygodny zarówno samochodem, promem, koleją, a najbliższe międzynarodowe lotnisko położone jest w odległości 53 kilometrów.
- ▶ Ze względu na pozycję Mikołajek jako jednego z najważniejszych ośrodków turystycznych regionu Wielkich Jezior Mazurskich, nieruchomości posiadają dostęp do bogatego i doskonale rozwiniętego zaplecza usługowego.
- ▶ Sprzedający dysponuje prawem własności nieruchomości, które wolne są od roszczeń oraz służebności.
- ▶ Nieruchomości objęte są miejscowymi planami zagospodarowania regulujących zabudowę ze wskazaniem na przeznaczenie turystyczne – w tym hotelowe, pensjonatowe oraz usług powiązanych.
- ▶ sprzedający przygotował projekt zabudowy mniejszej nieruchomości czterogwiazdkowym hotelem z 222 pokojami, a większej kompleksem 900 apartamentów.

01.2

PROCEDURA OFERTOWA

JAKO WYŁĄCZNY AGENT, COLLIERS INTERNATIONAL SP. Z O. O. ZOSTAŁ UPOWAŻNIONY DO ZEBRANIA OFERT NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH O POWIERZCHNI 337 233 M2 POŁOŻONYCH W MIKOŁAJKACH. PONIŻSZY SCHEMAT PRZEDSTAWIA PRZEBIEG PROCEDURY OFERTOWEJ.

ETAP 1

NIEWIĄŻĄCE LISTY INTENCYJNE PRZESŁANE NAJPÓŹNIEJ DO 18 LISTOPADA 2016

ETAP 2

OFERENCI WBRANI DO UCZESTNICTWA W DRUGIM ETAPIE SKŁADAJĄ OFERTY

ETAP 3

NEGOCJACJE

Listy intencyjne zakupu nieruchomości powinny zostać przesłane przez oferentów do dnia 18 listopada 2016, na adres warszawskiego biura Colliers (Pl. Piłsudskiego 3).

Czas przyjmowania listów intencyjnych może zostać wydłużony przez Colliers. Ponadto Colliers zastrzega sobie prawo do zmiany warunków procesu w dowolnym momencie bez konieczności podawania przyczyn takich zmian. Colliers zastrzega sobie prawo do odwołania procedury ofertowej w dowolnym momencie i nie jest zobligowany do przyjęcia jakiegokolwiek oferty.

Colliers powiadomi wszystkich oferentów czy zostali wybrani do drugiego etapu procedury ofertowej listem poleconym lub wiadomością elektroniczną.

Oferentom nie przysługują żadne roszczenia względem Colliers z tytułu niezakwalifikowania do dalszych etapów procedury, wyboru innej oferty, lub nie dojścia do zawarcia umowy ostatecznej bądź przedwstępnej. Ponadto oferentom nie przysługuje zwrot jakichkolwiek wydatków poniesionych w związku z przygotowaniem i wysłaniem ofert, ani innych kosztów związanych z uczestnictwem w procedurze, w tym negocjacji.

Wszystkie listy intencyjne i oferty należy kierować do pana Emila Domerackiego w warszawskim biurze Colliers International (szczegóły poniżej) drogą elektroniczną, faksem, bądź kurierem.



Agentem Colliers, działającym jako doradca sprzedającego i zarządzającym komunikacją między oferentami a Sprzedającym jest:

EMIL DOMERACKI

Senior Associate
CEE Investment Services
Land Department
K: +48 698 413 310
E: emil.domeracki@colliers.com



Pl. Piłsudskiego 3
PL 00-078 Warszawa
T: +48 223 317 800

POTENCJALNI NABYWCY PROSZENI SĄ O PRZESYŁANIE OFERT BEZPOŚREDNIO DO COLLIERS.

02.1 POŁOŻENIE

NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONE SĄ W MIEŚCIE MIKOŁAJKI, W REGIONIE WIELKICH JEZIOR MAZURSKICH WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO W PÓŁNOCNWSCHODNIEJ POLSCE.

Obszar ten jest licznie odwiedzany przez turystów z kraju i zagranicy, w szczególności miłośników sportów wodnych i żeglugi śródlądowej, a same Mikołajki noszą nieoficjalny tytuł „stolicy polskiego żeglarstwa”. Miasto położone jest 72 km na wschód od Olsztyna, stolicy wojewódzkiej, 53 w kierunku północno-wschodnim od najbliższego lotniska międzynarodowego, oraz w samym sercu jednej z największych sieci połączonych kanałami jezior w Europie. Dzięki temu nieruchomości stanowią nieporównywalną okazję dla inwestora poszukującego wyjątkowego miejsca na inwestycję hotelową w regionie o rosnącej popularności, odwiedzanym przez ponad milion turystów rocznie.

Samo miasto położone jest pomiędzy jeziorem Tałty a Śniardwami, największym polskim jeziorem. Dzięki temu przyszły właściciel nieruchomości będzie mógł zaoferować klientom szeroki przekrój rozrywek w postaci sportów wodnych, jako że nieruchomości leżą na brzegach jeziora Mikołajskiego, bramy na Śniardwy od wschodu, Tałty od północy, oraz jeziora Bełdany od południa.



02.2 DOJAZD



Pierwsza z nieruchomości, ta o mniejszej powierzchni, położona jest pomiędzy ulicami Leśną i Spacerową, z których ta druga biegnie wzdłuż brzegu jez. Mikołajskiego. Obszar ten jest lekko zarzewiony, pozostaje spokojny i malowniczy mimo bliskości do centrum miasta i dworca kolejowego (oddalonych 4 minuty jazdy) z idealnym widokiem na jezioro.



Większa z nieruchomości położona jest tuż za granicami miasta, wzdłuż drogi do wiosek Stawek i Dybowo na półwyspie leżącym między jeziorami Śniardwy a Mikołajskim. Dojazd z miasta jest szybki i prosty, a dzięki swojemu położeniu nieruchomość jest znacznie bardziej odizolowana od obszarów miejskich, co czyni z jej idealne miejsce na budowę spokojnego ośrodka wypoczynkowego z zachowaniem korzyści płynących z bliskości „żeglarskiej stolicy Polski”.



02.3

WIDOK OKOLICY





03.1 OPIS NIERUCHOMOŚCI

Większa z nieruchomości składa się pojedynczej, niezabudowanej działki o powierzchni 322 837 m², opisaną szczegółowo w księdze wieczystej nr OL1M/00023864/2. Właścicielem gruntu jest sprzedający, Marvipol S.A.

Mniejsza nieruchomość składa się z pięciu działek o powierzchni 14 360 m² opisanych w księgach wieczystych

o numerach OL1M/0024154/9 oraz OL1M/00023863/5. Właścicielem zabudowanego domkiem letniskowym

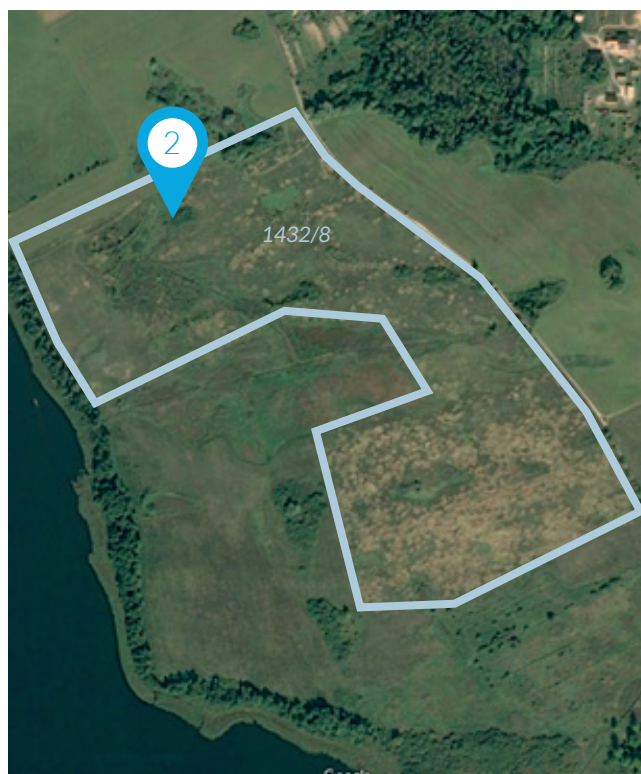
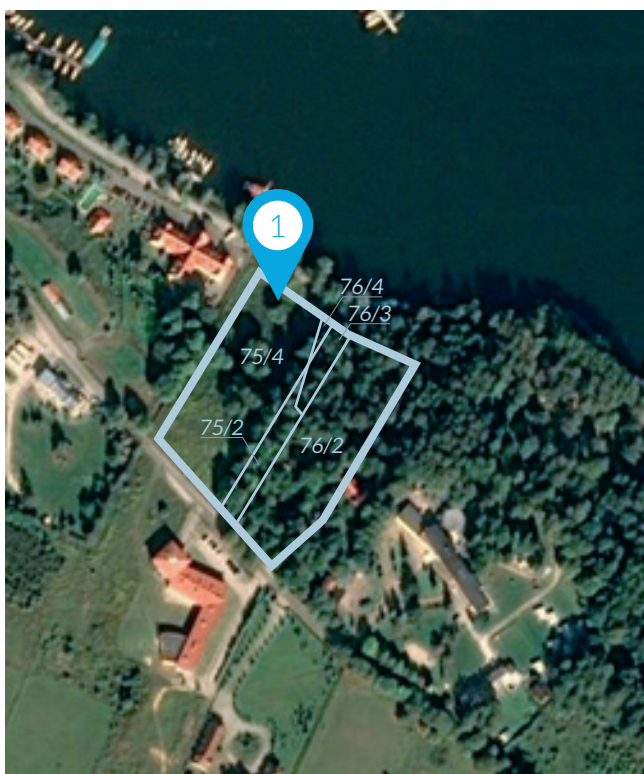
o powierzchni 124 m² (117,1 m² pow. użytkowej) jest sprzedający, Marvipol S.A. Nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną łączną na kwotę 11 250 000,00 zł, na rzecz BRE Bank S.A., oprócz tego obie nieruchomości są wolne od roszczeń i służebności.

Table 03.1-1 POSUMOWANIE ZAPISÓW KSIĄG WIECZYSTYCH

NR DZIAŁKI	REJON	WŁAŚCICIEL	UŻYTKOWNIK	NR KW
1432/8	1, Miasto Mikołajki	Marvipol S.A.	Brak	OL1M/00023864/2

Table 03.1-2 POSUMOWANIE ZAPISÓW KSIĄG WIECZYSTYCH

NR DZIAŁKI	REJON	WŁAŚCICIEL	UŻYTKOWNIK	NR KW
76/2	054	Marvipol S.A.	Brak	OL1M/00024154/9
75/4	054	Marvipol S.A.	Brak	OL1M/00023863/5
75/2	054	Marvipol S.A.	Brak	OL1M/00023863/5
76/3	054	Marvipol S.A.	Brak	OL1M/00023863/5
75/4	054	Marvipol S.A.	Brak	OL1M/00023863/5



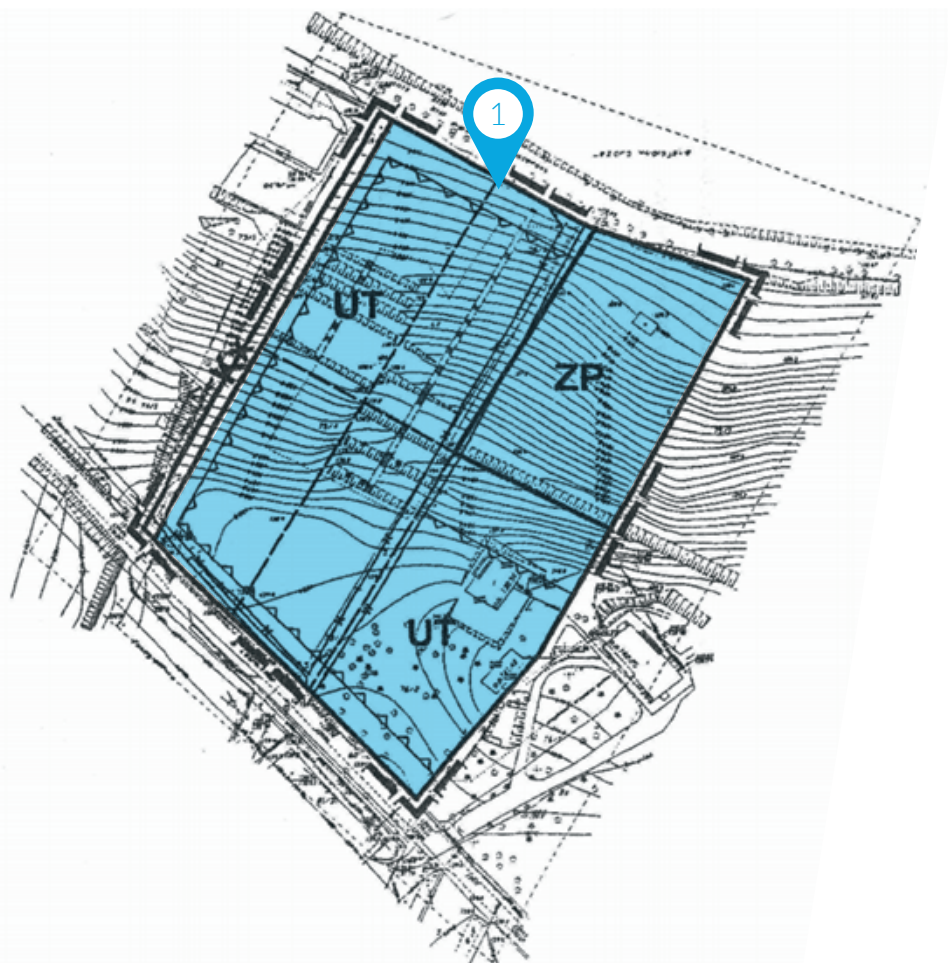
03.2 PLANISTYKA

The properties are covered by two local master development plans: for the hotel development areas in parts of Mikołajki (City Council resolution no. V/57/2003 dated 28 April, 2003) and for tourism, recreation and sport development in the Tałty region (City Council resolution no. IX/120/2003 dated 8 December, 2003). Both encompass the total area of each prop-

erty; zoning of the smaller one is defined in the former and of the larger in the latter. Details regarding the plans' conditions are summarised in the following tables, and maps are provided with hotel and service development areas marked in colour for convenience.

Table 03.2-1 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY HOTELOWEJ W CZĘŚCI MIASTA MIKOŁAJKI

OZNACZENIE:	ZP	KX	UT
Przeznaczenie podstawowe:	Zieleń leśna	Komunikacja piesza	Zabudowa hotelowa
Przeznaczenie dopuszczone:	Obiekty architektury małej	Sieci infrastruktury technicznej	Zabudowa mieszkalno-pensjonatowa w wydzielonych działkach
Min. udział pow. biologicznie czynnej:	Brak ustaleń	Brak ustaleń	20% (60% w obrębie wydzielonym)
Maks. wysokość zabudowy:	Brak ustaleń	Brak ustaleń	3 kondygnacje nadziemne



03.2 PLANISTYKA

Table 03.2-2 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW O FUNKCJI TURYSTYCZNO-REKREACYJNO-SPORTOWEJ W OBRĘBIE TAŁTY

OZNACZENIE:	UT-1	UT-2	UT-3	U
Przeznaczenie podstawowe:	Zabudowa hotelowa (do 200 os.)	Zabudowa hotelowa (do 200 os.)	Zabudowa hotelowa (do 300 os.)	Usługi
Przeznaczenie dopuszczone:	Brak ustaleń	Brak ustaleń	Brak ustaleń	Gastronomia, drobny handel, wynajem sprzętu sportowego etc.
Min. udział pow. biologicznie czynnej:	20%	30%	30%	50%
Maks. wysokość zabudowy:	12 metrów	12 metrów	16 metrów	2 pięter

Table 03.2-3 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW O FUNKCJI TURYSTYCZNO-REKREACYJNO-SPORTOWEJ W OBRĘBIE TAŁTY

OZNACZENIE:	ZN	ZP1-ZP4	ZE	W
Przeznaczenie podstawowe:	Zieleń urządzona	Zieleń urządzona	Zieleń naturalna	Rów wypełniony wodą
Przeznaczenie dopuszczone:	Ciągi piesze i mała architektura	Brak ustaleń	Brak ustaleń	Brak ustaleń



03.3

PLANOWANA ZABUDOWA

Sprzedający przygotował wstępną koncepcję zabudowy mniejszej działki czterogwiazdkowym hotelem, oraz zlecił dwa szczegółowe plany zabudowy większej nieruchomości sześcioma budynkami hotelowymi lub czterofazowym apart-hotelem.

WIĘKSZA DZIAŁKA

Pierwszy projekt przewiduje budowę sześciu trójpiętrowych budynków hotelowych o 997,5 m² powierzchni użytkowej każdy, łącznie ok. 5 985 m². Każdy z budynków składałby się z 33 apartamentów, z czego 27 pojedynczych, trzech podwójnych i trzech potrójnych. Projekt zakłada też budynki o charakterze usługowym, oraz zaplecza i administracji hotelowej.

Drugi projekt, zilustrowany poniżej, zakłada budowę 900 apartamentów w czterech fazach (200 w pierwszych trzech i 300 w ostatniej).

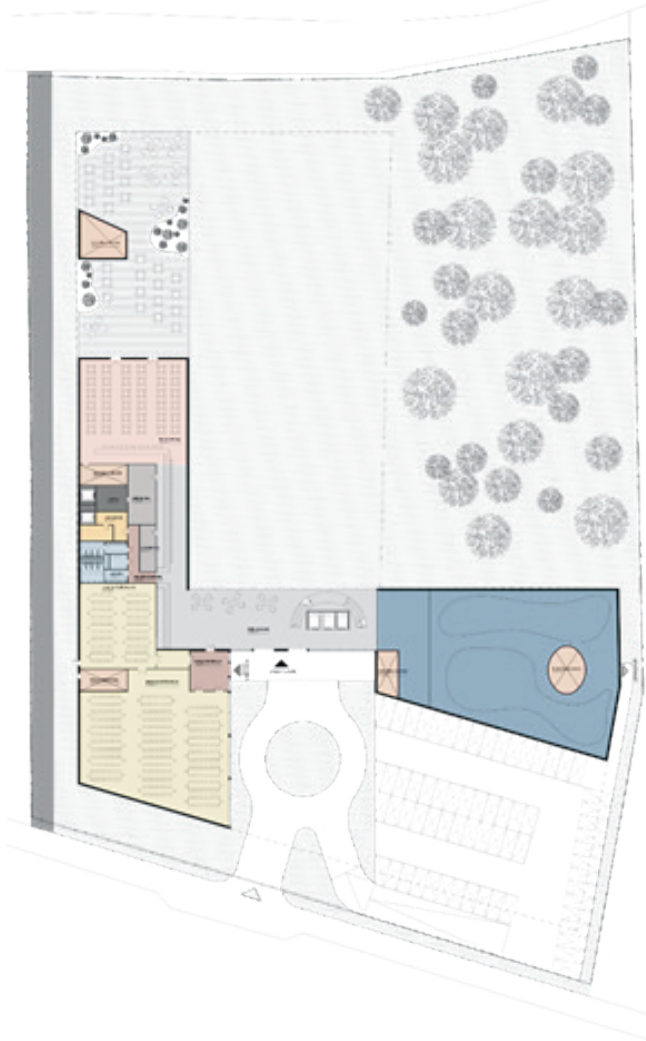
Zabudowa drugiej nieruchomości planowana jest w formie trój-kondygnacyjnego budynku hotelowego (z czterema poziomami częściowo podziemnymi ze względu na duże nachylenie terenu) w standardzie czterogwiazdkowym obejmującym centrum konferencyjne, basen, restaurację i bar. Całkowita powierzchnia planowanej zabudowy wynosi 3 588,1 m², przewiduje się podzielenie budynku na 222 pokoje o powierzchni od 24,5 m² do 59 m².

Na kolejnych stronach przedstawione są rzuty pięter oraz przekroje planu zabudowy omawianej nieruchomości.

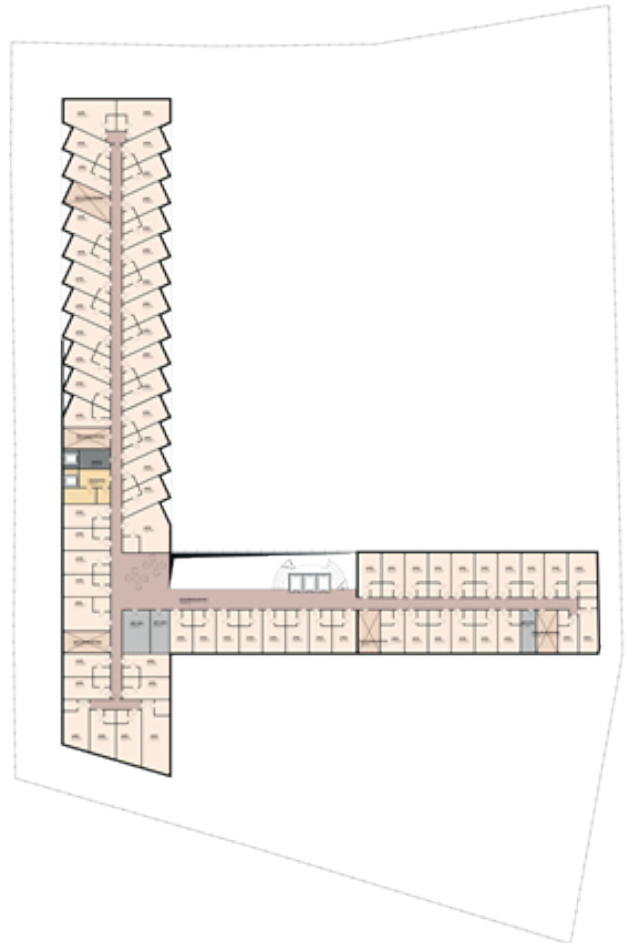


04.1 RZUTY

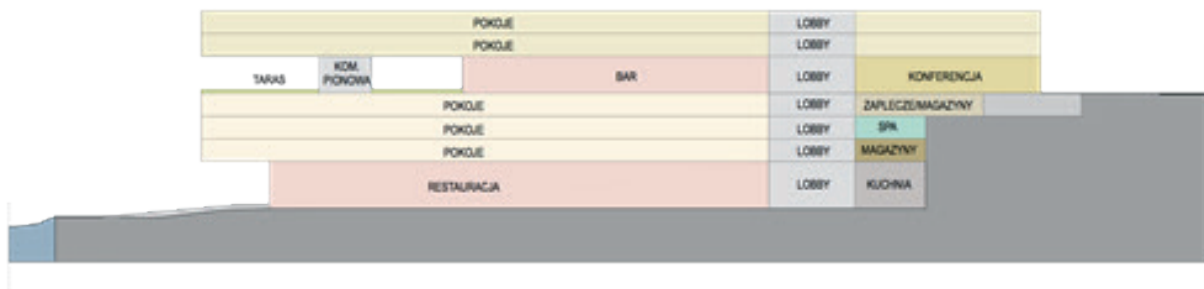
PARTER



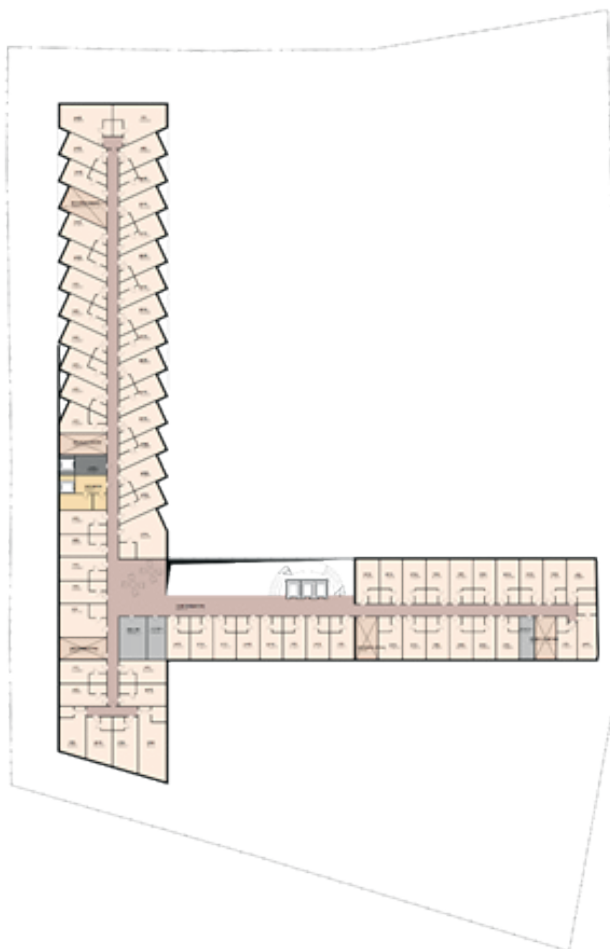
1 PIĘTRO



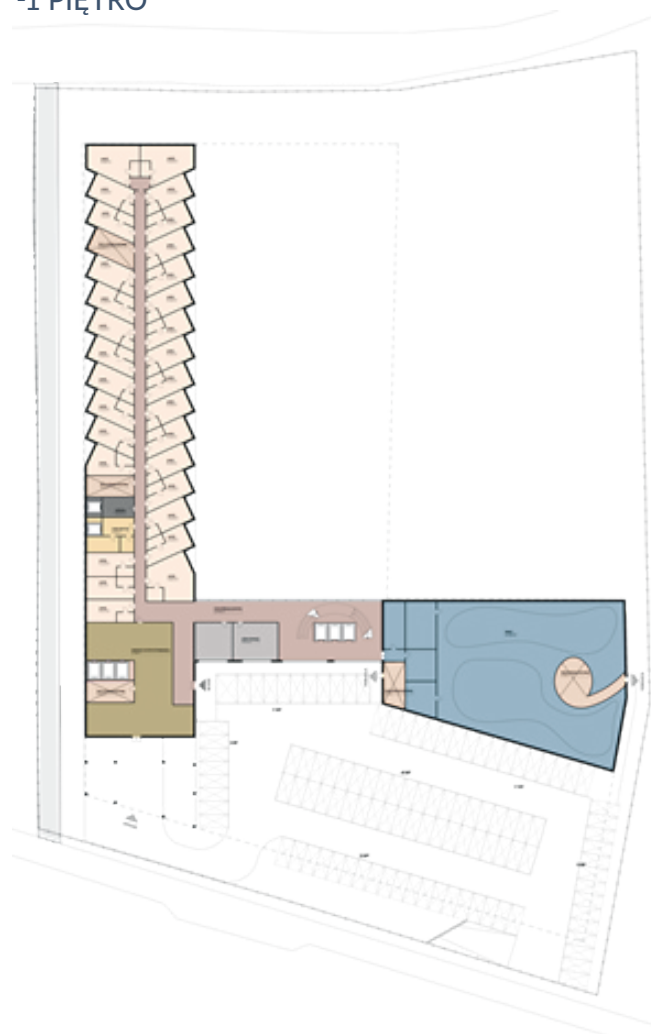
PRZEKRÓJ



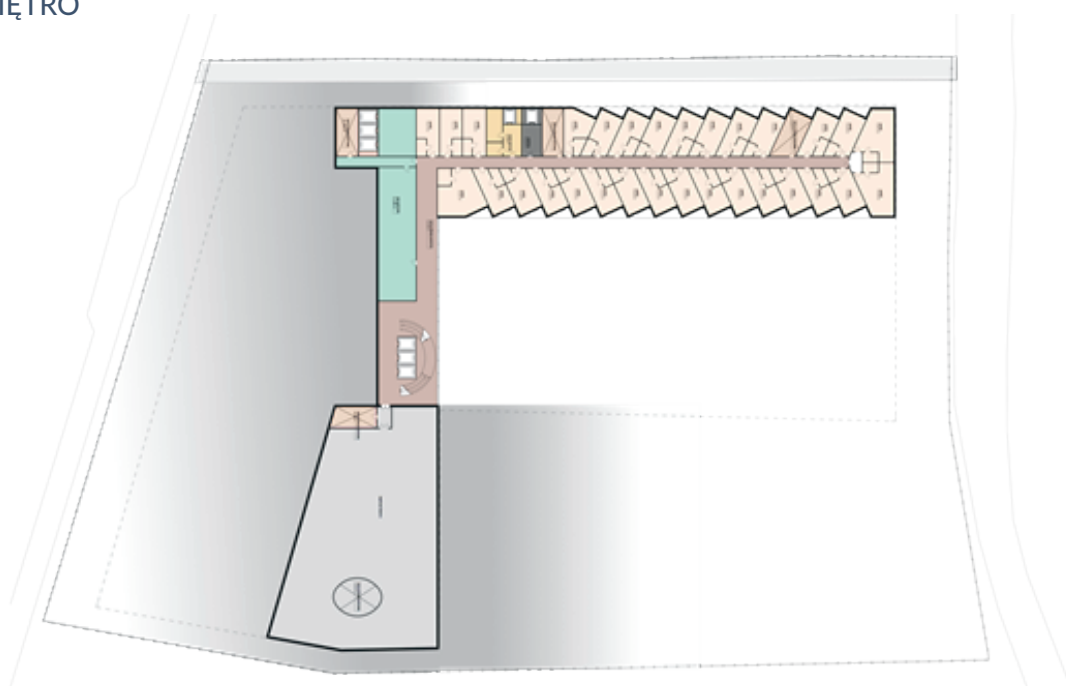
2 PIĘTRO



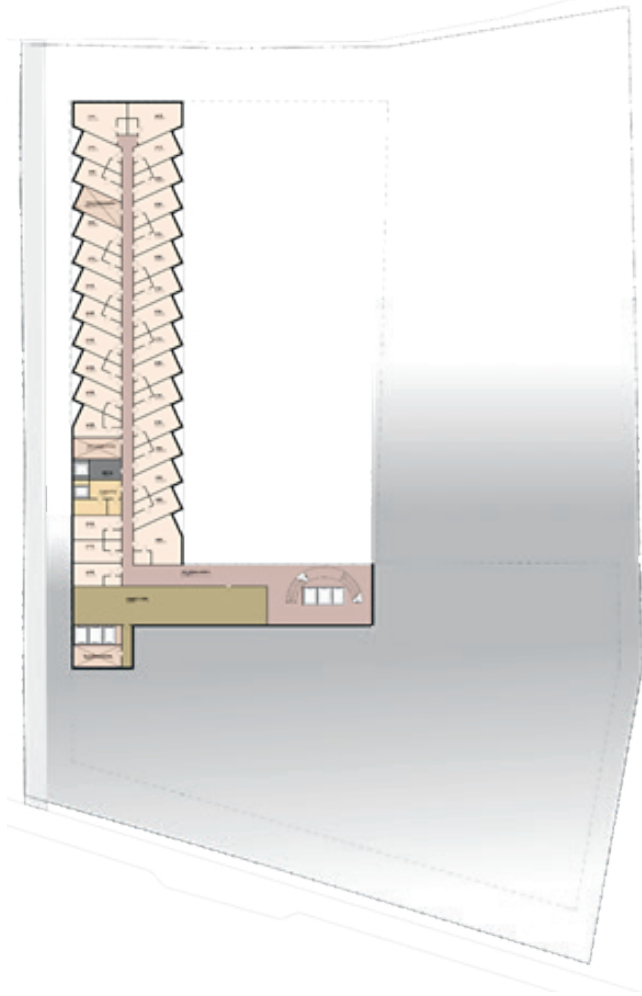
-1 PIĘTRO



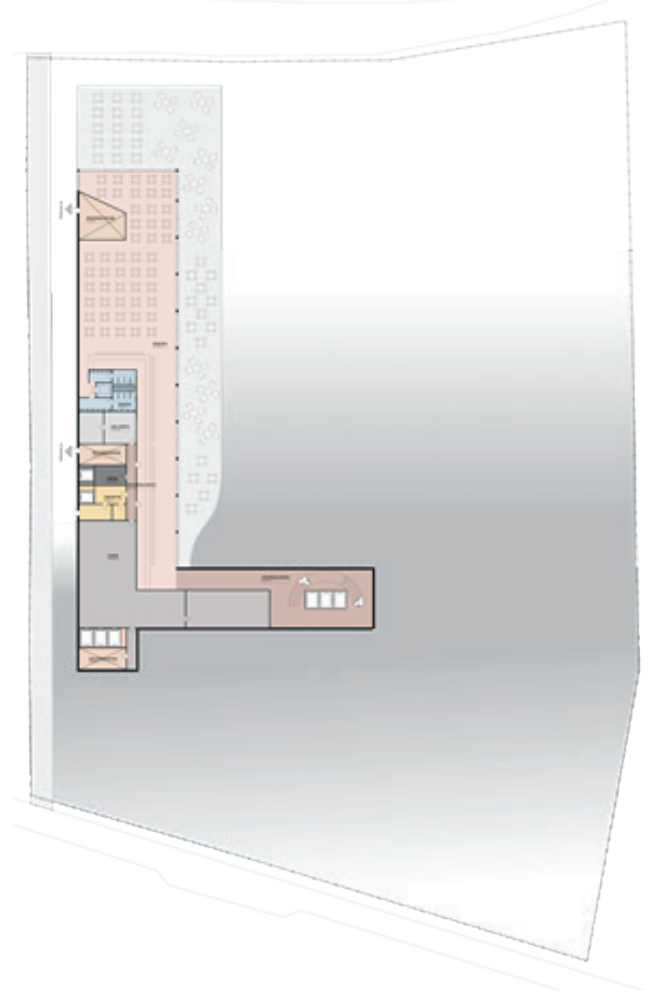
-2 PIĘTRO



3 PIĘTRO



4 PIĘTRO



POKÓJ DWUOSOBOWY



POKÓJ DWUOSOBOWY		
Lp.	Nazwa	Powierzchnia
01	przedpokój	6,1 m ²
02	łazienka	5,5 m ²
03	pokój	20,0 m ²
04	teras	5,0 m ²
SUMA		36,6 m ²

POUFNOŚĆ

POUFNOŚĆ

Spółka Colliers International („Colliers”) została upoważniona do rozpowszechnienia niniejszego memorandum informacyjnego do wszystkich potencjalnych oferentów zainteresowanych kupnem prawa własności nieruchomości położonych w Mikołajkach.

Otrzymując niniejsze memorandum informacyjne, zgodnie z postanowieniami Zobowiązania do zachowania poufności, odbiorca przyjmuje do wiadomości, iż niniejszy dokument oraz jego treść mają charakter poufny i zobowiązuje się zachować je w ścisłej tajemnicy oraz bezpośrednio ani pośrednio nie ujawniać ani nie przekazywać niniejszego memorandum informacyjnego, jego treści lub jakichkolwiek jego części innym osobom, spółkom lub podmiotom bez uprzedniej pisemnej zgody sprzedającego lub Colliers, ani nie zezwalać na takie ich ujawnienie lub przekazanie, a także nie wykorzystywać niniejszego memorandum informacyjnego ani nie zezwalać na jego wykorzystywanie w sposób szkodliwy dla interesów sprzedającego, Colliers lub ich podmiotów powiązanych, członków kadry kierowniczej, członków zarządu, ani na ich użycie do jakichkolwiek innych celów poza proponowanym nabyciem nieruchomości.

Kopiowanie, powielanie lub rozpowszechnianie niniejszego memorandum informacyjnego, w całości lub w części, na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody sprzedającego lub Colliers jest zabronione. Niniejsze memorandum informacyjne jest udostępniane potencjalnym oferentom wyłącznie do celów informacyjnych, z wyraźnym zastrzeżeniem, że mają oni prawo wykorzystać je wyłącznie do określonych w nim celów. Sprzedający zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić wszystkie materiały otrzymane od sprzedającego i Colliers (w tym niniejsze memorandum informacyjne) na ich żądanie bez zachowywania jakichkolwiek kopii.

EMIL DOMERACKI

Senior Associate
Investment Services

K: +48 698 413 310
E: emil.domeracki@colliers.com



Pl. Pilsudskiego 3
PL 00-078 Warszawa
T: +48 223 317 800

NOTA PRAWNA

Niniejsze memorandum informacyjne zostało przygotowane przez spółkę Colliers International i jest udostępniane potencjalnym oferentom, aby pomóc im w podjęciu decyzji w sprawie ewentualnego nabycia udziałów w spółce celowej lub prawa własności nieruchomości. Niniejsze memorandum informacyjne nie ma w swoim zamierzeniu wyczerpywać wszystkich zagadnień ani prezentować wszystkich informacji, jakie mogą być potrzebne potencjalnemu inwestorowi. Niniejsze memorandum informacyjne zostało sporządzone wyłącznie w celu udzielenia informacji i prowadzenia rozmów, i nie stanowi oficjalnej oferty sprzedaży udziałów lub nieruchomości. Niniejsze memorandum informacyjne zawiera informacje dotyczące określonych cech fizycznych, lokalizacyjnych

i budowlanych danej nieruchomości. Sprzedający i Colliers wyraźnie zrzekają się wszelkiej odpowiedzialności za ewentualne błędy lub braki w niniejszym memorandum informacyjnym lub w jakichkolwiek ustnych lub pisemnych komunikatach przekazanych lub udostępnionych potencjalnym oferentom.

Wszelkie informacje na temat udziałów lub nieruchomości uzupełniające informacje zawarte w niniejszym dokumencie, które zostaną przekazane ustnie lub w innej formie przez sprzedającego lub Colliers w dowolnym terminie, są dostarczane wyłącznie dla wygody odbiorcy, bez jakichkolwiek oświadczeń lub gwarancji co do ich poprawności lub kompletności, a potencjalny oferent nie powinien opierać się na takich informacjach bez przeprowadzenia ich niezależnego badania lub weryfikacji. Udostępniając niniejsze memorandum informacyjne, sprzedający i/lub Colliers nie zobowiązują się w żaden sposób do zapewnienia odbiorcy dostępu do jakichkolwiek dodatkowych informacji.

Wszelkie informacje dotyczące udziałów lub nieruchomości uzyskane przez potencjalnego oferenta od sprzedającego, Colliers lub innej osoby, są opracowywane i udostępniane wyłącznie dla wygody potencjalnego oferenta i nie zawierają gwarancji poprawności lub kompletności, i nie stanowią części umowy kupna/sprzedaży. Niniejsze memorandum informacyjne jest własnością spółki Colliers International i może być wykorzystywane wyłącznie przez osoby zatwierdzone przez Colliers i sprzedającego nieruchomości i udziały są oferowane w sposób poufny, a otrzymując niniejsze memorandum informacyjne, strona znajdująca się w jego posiadaniu zobowiązuje się zwrócić memorandum spółce Colliers niezwłocznie na wezwanie Colliers i/lub sprzedającego, i przyjmuje do wiadomości, że kopiowanie, powielanie lub rozpowszechnianie niniejszego pakietu na rzecz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody Colliers i/lub sprzedającego jest zabronione.