





Hotel, Tourism and Leisure

Wyciąg z Operatu Szacunkowego

Wycena hotelu

Mercure Grand Warszawa

Krucza 28
00-522 Warszawa
Polska

OGRANICZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI

OGRANICZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI

Firma Horwath HTL sp. z o.o. nie ma obowiązku aktualizacji ustaleń i wniosków zawartych w raporcie, na skutek zmian warunków na rynku, które mogą nastąpić po zakończeniu przygotowywania niniejszego opracowania. Wszelkie takie zmiany mogą wpływać na ważność naszych estymacji. Ponieważ zmiany w warunkach rynkowych są prawdopodobne, należy przyjąć do wiadomości, że firma nie ma obowiązku dokonania przeglądu raportu ani ponownej analizy nowych warunków, po przedłożeniu swoich ustaleń. Firma Horwath HTL sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za realizację założeń przedstawionych w niniejszym raporcie.

Nasze badania i raport oparte są na szacunkach oraz założeniach, które są zmienne i nie można ich określić jako pewne. Wszystkie informacje dostarczone przez podmioty trzecie zostały przyjęte bez przeprowadzenia audytu czy weryfikacji i zostały uznane za poprawne. Ponadto, przyjęliśmy pewne założenia co do przyszłych zachowań konsumentów i ogólnego stanu gospodarki, które są niepewne.

Raport został opracowany do informacji klienta. Bez wcześniejszego uzyskania zgody firmy - autora udzielonej na piśmie, nie zezwala się na jego publikację, kopiowanie, cytowanie w całości ani w części; nie może on również stanowić podstawy jakichkolwiek kontraktów, prospektów, umów ani innych dokumentów.

PRAWA AUTORSKIE

Wszystkie prawa zastrzeżone. © Copyright Horwath HTL sp. z o.o., Warszawa, ul. Przyokopowa 33.

Wszystkie prawa zastrzeżone. Całość niniejszego dokumentu, jak i jego poszczególne części, objęte są ochroną prawami autorskimi. Żaden fragment tej publikacji nie może być powielany, kopiowany ani przekazywany w żadnej formie, w tym fizycznie, elektronicznie, poprzez wykonywanie kserokopii czy nagrań wideo i audio, ani z użyciem żadnego innego sposobu przekazu, bez uzyskania pisemnej zgody firmy Horwath HTL Sp. z o.o. lub licencji zezwalającej na jego powielanie i dystrybucję. Niniejszy dokument nie może być pożyczany, wypożyczany, sprzedawany ani dystrybuowany w żadnej innej formie niż ta, w jakiej został on wyprodukowany i przekazany klientowi, bez uzyskania wcześniejszej zgody udzielonej przez firmę Horwath HTL Sp. z o.o.

Wyciąg z operatu szacunkowego

z dnia 29 maja 2015

Adres	ul. Krucza 28, Warszawa
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana przy ulicy Kruczej 28 w Warszawie. Nieruchomość stanowią dwie działki ewidencyjne 132/2, 133/1 z obrębu ewidencyjnego 5-05-02, o łącznej powierzchni 4 606 m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem czterogwiazdkowego Mercure Grand, obiektu hotelarsko - gastronomicznego o powierzchni użytkowej 12 490 m², który stanowi odrębną nieruchomość.</p> <p>Właścicielem nieruchomości stanowiącej dwie działki ewidencyjne 132/2, 133 1 jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym działki, a także właścicielem istniejącego budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności jest Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.</p> <p>Istniejący budynek czterogwiazdkowego hotelu Mercure Grand Warszawa, stanowi obiekt wybudowany w 1957 roku. W latach 2006 - 2009 obiekt poddany został pełnej modernizacji. Zmieniony został wystrój hotelu, wyposażenie pokoi, wnętrz oraz zaplecza. Budynek położony jest na działce o powierzchni całkowitej 4 606 m² i charakteryzuje się następującymi parametrami z decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z 24.11.2008 i Przeglądu 5-letniego z 1.05.2010:</p> <ul style="list-style-type: none">• 11 kondygnacji naziemnych i 2 kondygnacje podziemne• Powierzchnia zabudowy - 2 984 m²• Powierzchnia użytkowa - 12 490 m²• Kubatura budynku - 44 324 m³• Wysokość całkowita - 43,25 m <p>Nieruchomość w pełni zagospodarowuje granice działki. Budynek podzielony jest na części o dwóch skrzydłach, ze środkową częścią, gdzie znajduje się hotelowe lobby. W obiekcie znajduje się 299 jednostek mieszkalnych.</p> <p>Teren przedmiotowej nieruchomości jest płaski, ma kształt regularny zbliżony do kwadratu.</p>

Dostęp drogowy na teren nieruchomości możliwy jest od strony północnej - od ulicy Wspólnej. Od strony wschodniej budynku znajduje się parking na kilkanaście aut.

Lokalizacja charakteryzuje się ścisłą zabudową miejską. Od strony południowej, przedmiotowa nieruchomość graniczy z ulicą Hożą, po jej drugiej stronie znajduje się szkoła podstawowa i gimnazjum. Od strony zachodniej, wyceniana nieruchomość graniczy z ulicą Kruczą, w dalszej odległości znajduje się blok mieszkalny z lokalami usługowymi na parterze. Od strony północnej przebiega ulica Wspólna, po jej drugiej stronie znajduje się budynek Ministerstwa Skarbu, natomiast od wschodu przedmiotowa nieruchomość graniczy z Ministerstwem Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

Zakres wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego działek nr 132/2 i 133/1 i prawo własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomość jest opisana w Księdze Wieczystej nr WA4M/00159685/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Stan prawny

Właścicielem nieruchomości stanowiącej dwie działki ewidencyjne 132/2, 133/1 jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym działki, a także właścicielem istniejącego budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności jest Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Charakterystyka rynku

W Warszawie funkcjonują 83 obiekty, skategoryzowane jako hotele, które łącznie oferują 13 230 pokoi. Największa liczba obiektów skategoryzowana jest na 3* (33 hotele). Wszystkie hotele 3* generują 33,3% podaży wszystkich pokoi hotelowych. Pomimo stosunkowo niewielkiej liczby obiektów 5* (12 hoteli) oferują one znaczną liczbę pokoi hotelowych, stanowiąc 26,6% wszystkich dostępnych pokoi. Podobna zależność zauważalna jest w przypadku hoteli 4* - 13 obiektów generuje 20,4% pokoi hotelowych oferowanych w mieście. Te zależności pokazują dominację hoteli wyższej klasy, z których większość działa w ramach powszechnie rozpoznawanych, międzynarodowych sieci hotelowych.

Zagregowane dane dla miasta pokazują, że obłożenie w hotelach w Warszawie w

2014 roku wyniosło 71,4% i rosło na przestrzeni ostatnich lat. Szczególnie korzystnie wypadają hotele klasy wyższej i luksusowej, które w roku 2013 osiągnęły o ponad 5 punktów procentowych wyższe obłożenie niż średnia dla rynku. Obłożenie w tym segmencie hoteli systematycznie wzrasta, co jest po części wynikiem tego, że Warszawa staje się ważnym miejscem dla spotkań i konferencji w skali kraju i Europy. Warto wspomnieć, że przez długi okres w Warszawie nie było hoteli klasy luksusowej. Hotel Bristol po renowacji zmienił markę z Le Meridien na Luxury Collection Hotel należącą do sieci Starwood.

Średnie ceny uzyskiwane przez warszawskie hotele w 2014 roku nieznacznie spadły w porównaniu z rokiem wcześniejszym. Jest to skutkiem zwiększającej się konkurencji na warszawskim rynku hotelowym.

Przyjęte założenia
do wyceny

Przychód netto

- Liczba dostępnych pokoi hotelowych: 299
- Średnia cena za pokój hotelowy bez śniadania na poziomie: 260 zł
- Średnioroczne obłożenie pokoi: 75%
- Inne przychody: wynajem, sale konferencyjne, śniadania, restauracja, bar, parking

Koszty operacyjne

- Koszty pokoi stanowią 24% całkowitych przychodów z pokoi
- Koszty gastronomii stanowią 63% całkowitych przychodów z gastronomii
- Inne koszty stanowią 15% całkowitych przychodów z innych działów

Koszty ogólne niepodzielne

- Koszty administracji i ogólne
- Koszty marketingu
- Koszty mediów
- Drożne naprawy i utrzymanie
- Opłata za zarządzanie Basic, za markę oraz Incentive
- Podatek o nieruchomości i opłata z tytułu użytkowania wieczystego
- Rezerwa na odtworzenie wyposażenia
- Koszty wydatków, remonty (Capex)
- Stopa Kapitalizacji „All risks yield” 7,50%

Rodzaj określanej
wartości

Wartość rynkowa

Wartość
przedmiotu
wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości:
137 915 000 zł (137 milionów 915 tysięcy złotych)

Data sporządzenia
Operatu

29.05.2015

Data, na którą
określono wartość
nieruchomości

29.05.2015



Dariusz Futoma
Dyrektor Horwath HTL

Autorzy operatu
szacunkowego



Wojciech Doliński MRICS
Numer uprawnień 4881



Niniejszy wyciąg powinien być czytany z całym operatem szacunkowym wykonanym dnia 29 maja 2015 r. i stanowi jego integralną część.

