





*Hotel, Tourism and Leisure*

Wyciąg z Operatu Szacunkowego  
Wycena hotelu  
Novotel Centrum Warszawa

Marszałkowska 94/98  
00-510 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.

## PRWA 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. Marszałkowska 94-98, Warszawa

Opis  
nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem hotelu Novotel Centrum, zlokalizowana w Warszawie przy ulicy Marszałkowskiej 94-98. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 3 o łącznej powierzchni 7 295 m<sup>2</sup>. Na działce nr 3 położony jest budynek 3-gwiazdkowego (częściowo 4-gwiazdkowego) hotelu Novotel Centrum, który posiada 742 pokoje na 34 kondygnacjach naziemnych. Jego powierzchnia użytkowa wynosi 28 670,7 m<sup>2</sup>. Budynek położony jest na działce o powierzchni całkowitej 7 295 m<sup>2</sup> i charakteryzuje się następującymi parametrami (na podstawie danych z inwentaryzacji wykonanej przez firmę AGK Architekci 20 stycznia 2006 roku)

- 34 naziemne kondygnacje
- Powierzchnia zabudowy - 4 362,9 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia całkowita - 35 879,7 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa - 28 670,7 m<sup>2</sup>
- Kubatura budynku - 78 486,2 m<sup>3</sup>
- Wysokość od terenu - 95,2 m

Nieruchomość w pełni zagospodarowuje granice działki. Budynek podzielony jest na części. Wschodnią część działki stanowi parking oraz dostęp drogowy do obiektu, zachodnia - część niska hotelu, a środkowa część zagospodarowana jest przez wysoka część obiektu. Obiekt posiada jedną kondygnację podziemną, o powierzchni 3 558 m<sup>2</sup>, która jest przeznaczona dla pracowników hotelu i składa się z pomieszczeń obsługi hotelowej, komunikacji, pomieszczeń administracyjnych a także kuchni oraz zaplecza magazynowego kuchni. Dostęp drogowy dla dostaw na poziom kondygnacji podziemnej zorganizowany jest poprzez wjazd od ulicy Nowogrodzkiej wzdłuż ulicy Parkingowej.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Dzielnicy Śródmieście, w ścisłym centrum Warszawy, które jest unikalnym miejscem ze względu na funkcjonalność komunikacyjną, a także charakter biznesowy. Działka zlokalizowana jest przy ulicy Marszałkowskiej, pomiędzy skrzyżowaniem z Alejami Jerozolimskimi, a ulicą Nowogrodzka i Parkingowa. Tereny zlokalizowane w pobliżu wycenianej nieruchomości charakteryzują się ścisłą zabudową

wielofunkcyjna oraz brakiem terenów zielonych.

Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości uznajemy za korzystne

- od północy bezpośrednio sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi jedna z głównych ulic miasta - Aleje Jerozolimskie;
- nieco dalej, na północ po przeciwnej stronie Alei znajdują się budynek Rotundy PKO oraz domy towarowe Wars i Sawa;
- w kierunku północno - zachodnim, po przeciwnej stronie Ronda Dmowskiego znajduje się stacja Metro Centrum, a w dalszej odległości Pałac Kultury i Nauki;
- od wschodu przedmiotowa nieruchomość bezpośrednio graniczy z ulicą Parkingową, własnym parkingiem, a tuż za nim z budynkiem mieszkalno-usługowym.
- od południa nieruchomość bezpośrednio sąsiaduje z ulicą Nowogrodzka
- od zachodu nieruchomość bezpośrednio sąsiaduje z ulicą Marszałkowska.

Budynek zlokalizowany jest w pobliżu najważniejszych zagłębi biznesowych i turystycznych miasta. Położenie w ścisłym centrum Warszawy, wiąże się z wysoką dostępnością komunikacyjną, a także dostępnością usług, luksusowych sklepów, restauracji, galerii handlowych i atrakcji turystycznych. Budynek hotelu oddalony jest od głównego Dworca Centralnego o około 700 m, od stacji Metra Centrum o 150 m.

Zakres wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego działki ewid. nr 3 i prawo własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomość jest opisana w księdze wieczystej nr WA4M/00072550/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

#### Stan prawny

Właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3 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% podaż 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 należąca 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

- Liczba dostępnych pokoi hotelowych: 742
- Średnioroczne obłożenie pokoi: 75%
- Inne przychody: wynajem sal konferencyjnych, śniadania, restauracje, bar
- Średnia cena za pokój hotelowy bez śniadania na poziomie
  - 245 zł w pierwszym roku
  - 250 zł w kolejnych latach

#### Koszty operacyjne

- Koszty pokoi stanowią 22% całkowitych przychodów z pokoi
- Koszty gastronomii stanowią 60% całkowitych przychodów z gastronomii

#### Koszty ogólne niepodzielne

- Koszty administracji i ogólne
- Koszty marketingu
- Koszty mediów
- Drobne naprawy i utrzymanie

Przyjęte założenia  
do wyceny

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Opłata za zarządzanie Basic, za markę oraz Incentive</li> <li>■ Podatek o nieruchomości i opłata z tytułu użytkowania wieczystego</li> <li>■ Rezerwa na odtworzenie wyposażenia</li> <li>■ Koszty wydatków, remonty (Capex)</li> <li>■ Stopa Kapitalizacji „All risks yield” 7,25%</li> </ul>
Cel wyceny	Wycena została sporządzona na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa
Wartość przedmiotu wyceny	<p>Wartość rynkowa nieruchomości:</p> <p>330 561 000 zł (330 milionów 561 tysięcy złotych)</p>

Data sporządzenia  
Operatu

29.05.2015

Data, na którą  
określono wartość  
nieruchomości

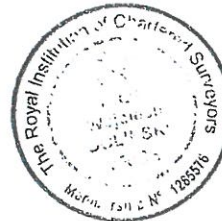
29.05.2015

Dariusz Futoma  
Director, 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.