



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Wyciąg z Operatu Szacunkowego

Mercure Centrum Warszawa

Złota 48/54
00-120 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 07 lipca 2016

Adres	ul. Złota 48/54, Warszawa
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 39 z obrębu 5-03-08, o łącznej powierzchni 5 450 m², zlokalizowana przy ulicy Złotej 48/54 w Warszawie. Na działce nr 39 położony jest budynek 4- gwiazdkowego hotelu Mercure Centrum, który posiada 338 pokoi, stanowiący odrębną nieruchomość.</p> <p>Właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 39 jest Miasto Stołeczne Warszawa, 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>Stan prawny nieruchomości przedmiotowej jest uregulowany w Księdze Wieczystej nr KW WA4M/00097244/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Istniejący budynek czterogwiazdkowego hotelu Mercure Centrum Warszawa, stanowi obiekt wybudowany w 1989 roku. Budynek położony jest na działce o powierzchni całkowitej 5 450 m² i charakteryzuje się następującymi parametrami zgodnie z Książką Obiektu Budowlanego:</p> <ul style="list-style-type: none">■ 9 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna■ Powierzchnia zabudowy – 3 293 m²■ Powierzchnia całkowita – 24 439 m²■ Powierzchnia użytkowa – 16 758,9 m²■ Kubatura budynku – 81 360 m³ <p>W latach 2012–2013 nieruchomość została poddana gruntownemu remontowi, podczas którego zmodernizowano: lobby, recepcję, korytarze, pokoje, sale konferencyjne, salę śniadaniową i restaurację. Dodatkowo, w latach 2014 – 03.2016 zmodernizowano systemy p. poż. a w okresie 10.2015 – 03.2016 strefę wellness.</p> <p>Przedmiotową nieruchomość, zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Złotej 48/54, stanowi działka ewidencyjna 39 z obrębu ewidencyjnego 5-03-08, o łącznej</p>

	<p>powierzchni 5 450 m².</p> <p>Działka, znajduje się w użytkowaniu wieczystym do dnia 02.03.2086r.</p> <p>Dostęp drogowy na teren nieruchomości możliwy jest od strony południowej i zachodniej – od ulic Złotej i Jana Pawła II. Teren przedmiotowej nieruchomości, o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta, jest płaski.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Dzielnicy Śródmieście, przy ulicy Złotej 48/54. Lokalizacja ta charakteryzuje się centralnym położeniem na tle Warszawy, w linii prostej nieruchomość dzieli odległość 200 metrów od Dworca Głównego PKP i 150 metrów od Pałacu Kultury i Nauki.</p> <p>Dana lokalizacja wyróżnia się zwartą zabudową biurową, mieszkaniową i handlową, łącznie z wieżowcami o wysokości powyżej 150 m.</p> <p>Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości uznajemy za bardzo korzystne. Na korzystną ocenę danej lokalizacji wpływają:</p> <ul style="list-style-type: none">– lokalizacja w biznesowej części miasta (tzw. Centralny Obszar Biznesu), w otoczeniu wielu nieruchomości biurowych– położenie w centralnej części miasta, w pobliżu najważniejszych arterii komunikacyjnych– bliskość różnych środków transportu miejskiego (tramwaje, autobusy, metro)– bliskość Dworca Głównego PKP. <p>Zakres wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego działki nr 39 i prawo własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.</p>
<p>Stan prawny</p>	<p>Nieruchomość jest opisana w księdze wieczystej nr WA4M/0097244/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 39 jest Miasto Stołeczne Warszawa, natomiast użytkownikiem wieczystym działki, a także właścicielem istniejącego budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności jest Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.</p>

Charakterystyka ryнку

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.

<p>Przyjęte założenia do wyceny</p>	<p>Przychód netto</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Liczba dostępnych pokoi hotelowych: 388 ■ Średnia cena za pokój hotelowy bez śniadania na poziomie: 260 zł ■ Średnioroczne obłożenie pokoi: 84% ■ Inne przychody: wynajem, sale konferencyjne, śniadania, restauracja, bar, parking <p>Koszty operacyjne</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Koszty pokoi stanowią 24,5% całkowitych przychodów z pokoi ■ Koszty gastronomii stanowią 60,5% całkowitych przychodów z gastronomii ■ Inne koszty stanowią 28,5% całkowitych przychodów z innych działów <p>Koszty ogólne niepodzielne</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Koszty administracji i ogólne ■ Koszty marketingu ■ Koszty mediów ■ Drobne 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” 7,25%
<p>Rodzaj określonej wartości</p>	<p>Wartość rynkowa</p>
<p>Wartość przedmiotu wyceny</p>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości: 177 229 000 zł (177 miliony 229 tysiące złotych)</p>
<p>Data sporządzenia Operatu</p>	<p>07.07.2016</p>

Data, na którą określono wartość nieruchomości	01.12.2015
Autorzy operatu szacunkowego	<p> Dariusz Futoma Partner, Horwath HTL</p> <p> Wojciech Doliński MRICS REV Numer uprawnień 4881</p> <p> Katarzyna Dawidowicz MRICS Numer uprawnień 4890</p> <p>    </p>

Niniejszy wyciąg powinien być czytany z całym operatem szacunkowym wykonanym dnia 7 lipca 2016 r. i stanowi jego integralną część

