





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 szacunków. 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. Przewodowa 42J.

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 3 czerwca 2019

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 o powierzchni użytkowej 16 758,9 m².</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> <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</p>

	<p>konferencyjne, salę śniadaniową i restaurację.</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 funkcjonuje 96 obiektów skategoryzowanych jako hotele, które łącznie oferują 14 281 pokoi. Największa liczba obiektów skategoryzowana jest na 3* (42 hotele). Wszystkie hotele 3* generują 35% podaży wszystkich pokoi hotelowych. 20 hoteli skategoryzowanych jako obiekty 4* oferuje łącznie 4 811 pokoi, co stanowi 34% ogólnej podaży pokoi w hotelach skategoryzowanych. W przypadku hoteli 5* niewielka liczba obiektów – 10 obiektów – generuje 17% pokoi hotelowych oferowanych w mieście.

Istnieje jeszcze kilka hoteli sieciowych, które działają na rynku warszawskim a które nie zostały jeszcze oficjalnie skategoryzowane na datę wyceny. Łączna suma pokoi wynosi 15 713 w hotelach skategoryzowanych oraz otwartych, sieciowych hotelach jeszcze nieskategoryzowanych.

Zagregowane dane dla miasta pokazują, że obłożenie w hotelach w Warszawie w 2018 roku wyniosło 75,3%. Obserwowany spadek w obłożeniu w stosunku do roku 2017 może być związany z rosnącą podażą pokoi noclegowych w Warszawie, zarówno tych skategoryzowanych jako hotele jak i apartamentów na wynajem, których podaż nadal nie jest dostatecznie zbadana.

Średnia cena uzyskiwana przez warszawskie hotele w 2019 roku wyniosła 322,10 PLN. Widoczne jest pewne ustabilizowanie ceny na poziomie powyżej 300 PLN.

Przyjęte założenia do wyceny	<p>Przychód netto:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Liczba dostępnych pokoi hotelowych: 338■ Średnia cena za pokój hotelowy bez śniadania na poziomie:<ul style="list-style-type: none">○ 335 zł <p>Średnioroczne obłożenie pokoi:</p> <ul style="list-style-type: none">○ 88% w pierwszym roku○ 87% w drugim roku○ 86% w trzecim roku○ 85% w czwartym roku i w latach kolejnych analizy ■ Inne przychody: wynajem, sale konferencyjne, śniadania, restauracja, bar, parking <p>Koszty operacyjne</p> <ul style="list-style-type: none">■ Koszty pokoi stanowią 24,0% całkowitych przychodów z pokoi■ Koszty gastronomii stanowią 62,5% całkowitych przychodów z gastronomii■ Inne koszty stanowią 38% 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” 6,75%
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa

Wartość przedmiotu wyceny	Wartość rynkowa nieruchomości: 225 627 000 zł (Dwieście dwadzieścia pięć milionów sześćset dwadzieścia siedem tysięcy złotych)
Data sporządzenia Operatu	03.06.2019 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	23.05.2019 r.
Autorzy operatu szacunkowego	<p> Dariusz Futoma Prezes Zarządu , Horwath HTL</p> <p> Wojciech Doliński MRICS REV Numer uprawnień 4881 RICS Registered Valuer</p> <p>  </p>

Niniejszy wyciąg powinien być czytany z całym operatem szacunkowym i stanowi jego integralną część

