





Wyciąg z Operatu Szacunkowego

Mercure Grand Warszawa

Krucza 28
00-522 Warszawa
Polska

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. 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>Nieruchomość jest opisana w Księdze Wieczystej nr WA4M/00159685/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</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>Działka, znajduje się w użytkowaniu wieczystym do dnia 06.12.2089.</p> <p>Dostęp drogowy na teren nieruchomości możliwy jest od strony północnej – od ulicy Wspólnej. Od strony wschodniej budynku znajduje się parking na kilkanaście aut.</p> <p>Teren przedmiotowej nieruchomości jest płaski, ma kształt regularny zbliżony do kwadratu.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Dzielnicy Śródmieście, w obrębie ulic Wspólnej, Kruczej i Hożej. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią siedziby kilku Ministerstw (Skarbu Państwa, Nauki i Szkolnictwa Wyższego, Infrastruktury i Rozwoju, Gospodarki, etc.), budynki mieszkalne, a także obiekty biurowe i handlowe. Przedmiotowa nieruchomość wyróżnia się centralną lokalizacją, odległość do Dworca Głównego PKP to 1,5 km, do przystanku Metro Centrum – 700 m, do Pałacu Kultury i Nauki – 1 km.</p> <p>Zakres wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego działek nr 132/2 i 133/1 i prawo własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.</p>
<p>Stan prawny</p>	<p>Nieruchomość jest opisana w Księdze Wieczystej nr WA4M/00159685/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</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>Charakterystyka rynku</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zagregowane dane dla miasta pokazują, że obłożenie w hotelach w Warszawie w 2018 roku wyniosło 75,3%. Obserwowany spadek w obłożeniu w stosunku do</p>

	<p>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.</p> <p>Średnia cena uzyskiwana przez warszawskie hotele w 2019 roku wyniosła 322,10 PLN. Widoczne jest pewne ustabilizowanie ceny na poziomie powyżej 300 PLN.</p>
<p>Przyjęte założenia do wyceny</p>	<p>Przychód netto</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Średnia cena za pokój hotelowy bez śniadania na poziomie: <ul style="list-style-type: none"> ○ 315 zł w pierwszym i w latach kolejnych ■ Brak indeksacji przychodów i kosztów ■ Liczba dostępnych pokoi hotelowych: <ul style="list-style-type: none"> ○ 299 ■ Średnioroczne obłożenie pokoi: <ul style="list-style-type: none"> ○ 84% w pierwszym z uwagi na planowany remont pokoi w 2019 roku. ○ 83% w drugim roku i w latach kolejnych ■ Inne przychody: wynajem, sale konferencyjne, najem lokalu kasyna, śniadania, restauracja, bar, parking <p>Koszty operacyjne</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Koszty pokoi stanowią 25,0% całkowitych przychodów z pokoi ■ Koszty gastronomii stanowią 62% całkowitych przychodów z gastronomii ■ Inne koszty stanowią 15% całkowitych przychodów z innych działań <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” 7,00%
<p>Rodzaj określonej wartości</p>	<p>Wartość rynkowa</p>

Wartość przedmiotu wyceny	Wartość rynkowa nieruchomości: 176 696 000 zł (Sto siedemdziesiąt sześć milionów sześćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)
Data sporządzenia Operatu	03.06.2019
Data, na którą określono wartość nieruchomości	23.05.2019
Autorzy operatu szacunkowego	 Dariusz Futoma Prezes Zarządu, Horwath HTL  Wojciech Doliński MRICS REV Numer uprawnień 4881 RICS Registered Valuer   

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

