





Wyciąg z Operatu Szacunkowego

Novotel Warszawa Centrum

Marszałkowska 94/98
00-510 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. Marszałkowska 94/98, Warszawa
Opis nieruchomości	<p>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 m². Na działce nr 3 położony jest budynek 3-gwiazdkowego (częściowo 4-gwiazdkowego) hotelu Novotel Warszawa Centrum, który posiada 742 pokoje na 34 kondygnacjach naziemnych. Jego powierzchnia użytkowa wynosi 28 670,7 m².</p> <p>Nieruchomość jest opisana w księdze wieczystej nr WA4M/00072550/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Zakres wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego działki ewid. nr 3 i prawo własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.</p> <p>Istniejący budynek trzygwiazdkowego hotelu Novotel Centrum Warszawa, stanowi obiekt wybudowany w 1974 roku. Początkowo znany był pod nazwą hotel Forum. W latach 2004 – 2005 został zmodernizowany, co przebiegało w dwóch etapach. Zmieniony został wystrój hotelu, wyposażenie pokoi, wnętrz oraz zaplecza.</p> <p>Budynek położony jest na działce o powierzchni całkowitej 7 295 m² i charakteryzuje się następującymi parametrami (na podstawie danych z inwentaryzacji wykonanej przez firmę AGK Architekci 20 stycznia 2006 roku) :</p> <ul style="list-style-type: none">■ 34 naziemne kondygnacje■ Powierzchnia zabudowy – 4 362,9 m²■ Powierzchnia całkowita – 35 879,7 m²■ Powierzchnia użytkowa – 28 670,7 m²■ Kubatura budynku – 78 486,2 m³■ Wysokość od terenu – 95,2 m. <p>Nieruchomość w pełni zagospodarowuje granice działki. Działka, znajduje się w użytkowaniu wieczystym do dnia 06.12.2089. Budynek nie posiada parkingu podziemnego. Parking, który jest dzierżawiony przez hotel i wykorzystywany na potrzeby gości hotelowych jest własnością grupy Orbis, stąd ryzyko utracenia</p>

	<p>możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych gości hotelu jest niewielkie, aczkolwiek istnieje. Zgodnie z zapewnieniami dyrekcji obiektu, istnieją alternatywne płatne możliwości parkingowe, które nie wpłyną na spadek dochodowości hotelu. Wycena została zrealizowana przy założeniu, że dzierżawa parkingu będzie kontynuowana lub parking zostanie zapewniony na sąsiednich nieruchomościach.</p> <p>Działka zlokalizowana jest przy ulicy Marszałkowskiej, pomiędzy skrzyżowaniem z Alejami Jerozolimskimi, a ulicą Nowogrodzką i Parkingową.</p> <p>Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości uznajemy za bardzo korzystne, na skrzyżowaniu dwóch głównych arterii miasta. 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.</p>
Stan prawny	<p>Nieruchomość jest opisana w księdze wieczystej nr WA4M/00072550/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>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.</p>
Charakterystyka rynku	<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</p>

	<p>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 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 roku○ 310 zł w drugim roku○ 308 zł w trzecim roku i w latach kolejnych■ Brak indeksacji przychodów i kosztów■ Liczba dostępnych pokoi hotelowych:<ul style="list-style-type: none">○ 742■ Średnioroczne obłożenie pokoi:<ul style="list-style-type: none">○ 85% w pierwszym roku○ 83% w drugim roku○ 82% w trzecim roku i w latach kolejnych■ Inne przychody: wynajem, sale konferencyjne, najem, śniadania, restauracja, bar. <p>Koszty operacyjne</p> <ul style="list-style-type: none">■ Koszty pokoi stanowią 25% całkowitych przychodów z pokoi■ Koszty gastronomii stanowią 60% całkowitych przychodów z gastronomii <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

	<ul style="list-style-type: none">■ Rezerwa na odtworzenie wyposażenia■ Koszty wydatków, remonty (Capex)■ Stopa Kapitalizacji „All risks yield” 6,75%
Rodzaj określonej wartości	Wartość rynkowa
Wartość przedmiotu wyceny	Wartość rynkowa nieruchomości: 435 009 000 zł (Czterysta trzydzieści pięć milionów dziewięć tysięcy złotych)
Data sporządzenia Operatu	03.06.2019 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	23.05.2019 r.
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

