

# ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI BYTOVÝ DŮM BÍLINA

SÍBOVA 309  
418 01 BÍLINA  
ČESKÁ REPUBLIKA

## ZPRACOVATEL:

**Colliers International, s.r.o.**  
**Oddělení oceňování nemovitostí**

Slovanský dům  
Na Příkopě 859/22  
110 00 Praha 1  
Česká republika

## DATUM OCENĚNÍ:

## OBJEDNATEL:

**Brandwijk Bytový Fond s.r.o.**

Klimentská 1216/46  
Nové Město  
110 00 Praha 1  
Česká republika

**1. ŘÍJEN 2024**



# Obsah

<b>SHRNUTÍ</b> .....	<b>6</b>
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	<b>7</b>
<b>ČÁST I – ÚVOD</b> .....	<b>8</b>
1. Zadání .....	9
2. Předmět ocenění .....	9
3. Střet zájmů .....	10
4. Účel ocenění a základy hodnoty .....	10
5. Předpoklady .....	10
6. Datum ocenění .....	10
7. Měna ocenění .....	11
8. Prohlídka Nemovitosti .....	11
9. Podklady použité pro vypracování ocenění .....	11
<b>ČÁST II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA</b> .....	<b>12</b>
1. Úvod .....	13
2. Přístup k ocenění a metoda ocenění .....	13
3. Tržní hodnota .....	14
4. Důvěrnost a ocenění publikace .....	14
<b>ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI</b> .....	<b>15</b>
1. Popis lokality .....	16
2. Nemovitost .....	17
3. Územní plán a povolení .....	20
4. Katastr nemovitostí .....	21
<b>ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI</b> .....	<b>23</b>
1. Analýza příjmů z nájemného .....	24



2.	Tržní nájemné.....	25
3.	Předpoklady ocenění.....	26
4.	Rekapitulace výstupů ocenění.....	28
<b>ČÁST V – KOMENTÁŘ K REALITNÍMU TRHU</b>		<b>29</b>
1.	Přehled rezidenčního trhu v Bílině a Duchcově.....	30
<b>ČÁST VI – PŘÍLOHY</b>		<b>31</b>



## PŘÍLOHY

PŘÍLOHA I .....	OBJEDNÁVKA
PŘÍLOHA II .....	OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE
PŘÍLOHA III .....	VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY
PŘÍLOHA IV .....	FOTODOKUMENTACE
PŘÍLOHA V .....	EVIDENCE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA VI .....	SOUPIS BYTOVÝCH JEDNOTEK
PŘÍLOHA VII .....	KALKULACE
PŘÍLOHA VIII .....	PŘEHLED INVESTIČNÍHO TRHU



## SHRNUTÍ

Název nemovitosti:	Bytový dům Bílina
Adresa nemovitosti:	Síbova 309, 418 01 Bílina, Česká republika
Druh nemovitosti:	Bytový dům
Datum ocenění:	1. říjen 2024
Účel ocenění:	Stanovení tržní hodnoty Nemovitosti pro interní účely Objednatele a pro zajištění úvěru
Vlastnictví:	Brandwijk Bytový Fond s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Plocha pozemku:	323,00 m <sup>2</sup>
Počet bytových jednotek:	32
Započitatelná plocha bytových jednotek:	1 776,14 m <sup>2</sup>
Dispozice bytových jednotek:	2+kk, 3+1
Aktuální obsazenost bytových jednotek:	97,70 %
Roční výnos z nájmu dle nájemních smluv:	3 375 804 Kč
Předpokládaná obsazenost bytových jednotek kalkulovaná zhotovitelem ocenění:	97,50 %
Předpokládaný roční příjem na základě tržního nájemného:	3 541 169 Kč
Aplikovaná míra kapitalizace:	6,05 %
<b>Tržní hodnota Nemovitosti (zaokrouhlena):</b>	<b>54 610 000 Kč</b>
<b>Tržní hodnota Nemovitosti za m<sup>2</sup>:</b>	<b>30 746 Kč</b>



---

## EXECUTIVE SUMMARY

---

Name of the property:	Bytový dům Bílina
Address of the property:	Síbova 309, 418 01 Bílina, Czech Republic
Type of the property:	Residential
Valuation date:	1 <sup>st</sup> October 2023
Valuation purpose:	Internal purposes and bank financing purposes
Registered owner:	Brandwijk Bytový Fond s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, Czech Republic
Site area:	323.00 sq m
Number of units:	32
Accountable leasable area:	1,776.14 sq m
Disposition of units:	2+kk, 3+1
Current occupancy:	97.70 %
Annual current rental income:	CZK 3,375,804
Assumed occupancy of units:	97.50 %
Annual market rental income:	CZK 3,541,169
Capitalization rate:	6.05 %
<b>Market Value (rounded):</b>	<b>CZK 54,610,000</b>
<b>Market Value per sq m:</b>	<b>CZK 30,746</b>

---

# ZPRÁVA O OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Síbova 309, 418 01 Bílina, Česká republika



## ČÁST I - ÚVOD

## **Brandwijk Bytový Fond s.r.o.**

Klimentská 1216/46

Nové Město

110 00 Praha 1

Česká republika

8. října 2024

[REDAKCE]  
[REDAKCE]

**BYTOVÝ DŮM BÍLINA, SÍBOVA 309, 418 01 BÍLINA, ČESKÁ REPUBLIKA (DÁLE JEN „NEMOVITOST“)**

**BRANDWIJK BYTOVÝ FOND S.R.O., KLIMENTSKÁ 1216/46, NOVÉ MĚSTO, 110 00 PRAHA 1, ČESKÁ REPUBLIKA (DÁLE JEN „OBJEDNATEL“ NEBO „ADRESÁT“)**

**COLLIERS INTERNATIONAL, S.R.O., SLOVANSKÝ DŮM, NA PŘÍKOPĚ 859/22, 110 00 PRAHA 1, ČESKÁ REPUBLIKA (DÁLE JEN „ZPRACOVATEL“ NEBO „COLLIERS“)**

## **1. Zadání**

Na základě Objednávky zpracování tržního ocenění uzavřené mezi Objednatelem a Zpracovatelem dne 15. října 2024 (uvedené v úplném znění v **Příloze I**) Vám předkládáme Zprávu o ocenění Nemovitosti (dále jen „Zpráva“), jejíž součástí je stanovení tržní hodnoty Nemovitosti (*Market Value*). Potvrzujeme, že naše ocenění bylo vypracováno v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy vydanými institucí *Royal Institution of Chartered Surveyors* v lednu 2022 (*RICS Valuation – Global Standards*, dále jen „Červená kniha“), které vycházejí z mezinárodních oceňovacích standardů IVS (*International Valuation Standards*).

## **2. Předmět ocenění**

Předmětem ocenění je Nemovitost, tj. parcela p. č. 380/6, včetně stavby číslo popisné 309, vše zapsané na listu vlastnictví č. 82 v katastrálním území Bílina-Újezd v obci Bílina. Nemovitost je ve vlastnictví společnosti Brandwijk Bytový Fond s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále též „Vlastník“). Ocenění Nemovitosti zahrnuje pouze věci pevně spojené s Nemovitostí a neoddělitelné od Nemovitosti, nezahrnuje nábytek ani jiné vybavení prostor, stroje a zařízení či umělecká díla.

Obecné předpoklady a definice, ze kterých jsme při zpracování ocenění vycházeli, jsou uvedené v **Příloze II**, a Všeobecné obchodní podmínky tvoří **Přílohu III** Zprávy.

### 3. Střet zájmů

Prohlašujeme, že jsme pro Objednatele předmětnou Nemovitost ocenili ke dni 1. června 2023. I když jsme Nemovitost v minulosti oceňovali, prohlašujeme, že přijetím Objednávky tohoto ocenění nedochází k žádnému střetu zájmů. Ke dni ocenění nemáme, ani v blízké budoucnosti nebudeme mít, žádný prospěch související se zpracováním tohoto ocenění. Dále prohlašujeme, že žádný ze zaměstnanců Zpracovatele není v blízkém ani příbuzenském vztahu se žádným zaměstnancem Objednatele. Závěrem uvádíme, že si nejsme vědomi žádného možného střetu zájmů.

Zpracovatel potvrzuje, že splňuje jak požadavky na nezávislost a objektivitu, tak kvalifikační a odborné požadavky stanovené Červenou knihou.

### 4. Účel ocenění a základy hodnoty

Toto ocenění bylo zpracováno pro interní účely Objednatele a pro zajištění úvěru. Tato Zpráva o ocenění Nemovitosti je adresována Objednateli a slouží k jeho výhradnímu použití pro potřeby uvedené v předchozí větě.

Naše ocenění bylo provedeno na základě tržní hodnoty („*Market Value*“), která se vztahuje k částce, kterou by byl hypotetický kupující nemovitosti připraven za ni zaplatit k datu ocenění, a je definována v Červené knize podle VPS 4.4 takto:

*„Odhadovaná částka, za kterou by mohla být nemovitost v den ocenění převedena po řádném uvedení na trh mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení.“*

Dále jsme pro zjištění tržní hodnoty stanovili tržní nájemné, které je Červenou knihou definováno jako:

*„Odhadovaná částka, za kterou by mohla být nemovitost v den ocenění pronajata po řádném uvedení na trh mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem na základě odpovídajících nájemních podmínek v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení.“*

Pro stanovení tržní hodnoty jsme použili výnosovou metodu ocenění (tzv. „*hard-core/layer*“), která je blíže popsána v ČÁSTI II, odstavci 2. – Přístup k ocenění a metoda ocenění.

### 5. Předpoklady

Při zpracování tržní hodnoty Nemovitosti jsme učinili několik předpokladů podle VPS 4.8 v souladu s Červenou knihou, které jsme považovali za nezbytné. Tyto předpoklady jsme považovali za relevantní a platné bez nutnosti jakékoliv dalšího vyšetření.

### 6. Datum ocenění

Datum ocenění je stanoveno na 1. říjen 2024.



### 7. Měna ocenění

Nemovitost jsme ocenili k datu ocenění v českých korunách (Kč).

### 8. Prohlídka Nemovitosti

Prohlídku Nemovitosti provedla paní Barbora Macková dne 27. června 2023 za účasti pana Pokorného, který má na starosti správu Nemovitosti.

Prohlídka Nemovitosti neobsahovala podrobný průzkum staveb, ani průzkum statického stavu staveb. Nekontrolovali jsme žádné nepřístupné části a předpokládali jsme, že Nemovitost je v pořádku a bez jakýchkoliv závad.

### 9. Podklady použité pro vypracování ocenění

Při zpracování ocenění jsme vycházeli z následujících pokladů obdržených od Objednatele:

- Soupis bytových jednotek včetně aktuální výše nájemného;
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 82, katastrální území Bílina – Újezd, ke dni 23. října 2024.

Při zpracování ocenění jsme, mimo veřejně dostupných údajů, vycházeli výhradně z informací a dokumentů poskytnutých Objednatelem. Předpokládali jsme, že všechny poskytnuté informace a dokumenty jsou ke dni ocenění aktuální, platné, pravdivé a úplné.



**ČÁST II – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA**



## 1. Úvod

Při zpracování ocenění jsme, mimo veřejně dostupných údajů, vycházeli výhradně z informací a dokumentů poskytnutých Vlastníkem Nemovitosti. Předpokládali jsme, že všechny poskytnuté informace a dokumenty jsou ke dni ocenění aktuální, platné, pravdivé a úplné. Ověřování pravdivosti informací se provádí v rámci samostatné právní analýzy (legal due diligence), která je nad rámec našeho zadání a kvalifikace.

Pokud by se ukázalo, že by některé z poskytnutých dokumentů nesplňovaly požadavky uvedené v předchozím odstavci, mohly by mít takové nedostatky vliv na ocenění a tržní hodnotu (*Market Value*). V takovém případě Zpracovatel nenese jakoukoliv odpovědnost za možnou škodu vzniklou ze zpracování ocenění na základě neaktuálních, neplatných, nepravdivých či neúplných informací poskytnutých Vlastníkem. V případě obdržení nových informací si vyhrazujeme právo změnit naše ocenění a tržní hodnotu (*Market Value*).

## 2. Přístup k ocenění a metoda ocenění

Účelem této Zprávy je stanovení tržní hodnoty Nemovitosti pro interní účely Objednatele a pro zajištění úvěru.

Tržní hodnotu Nemovitosti jsme stanovili na základě výnosové metody ocenění (tzv. „*hard-core/layer*“). Tato metoda bere v úvahu nájemné placené nájemci na základě nájemních smluv a dále tržní nájemné za neobsazené prostory k datu ocenění a prostory po uplynutí doby nájmu u stávajících nájemců. Veškerý čistý zasmluvněný příjem plynoucí z pronájmu Nemovitosti je kapitalizován do konce doby nájmu stávajících nájemců. Tržní nájemné za neobsazené prostory k datu ocenění a po uplynutí doby nájmu u stávajících nájemců je kapitalizováno jako tzv. věčná renta.

Tržní nájemné jsme stanovili na základě výše nájemného dosahovaného na porovnatelných nemovitostech a míru kapitalizace jsme odvodili z výše nájemného a nabídkových cen porovnatelných nemovitostí.

Míra kapitalizace použitá ke kapitalizaci čistého příjmu plynoucího z pronájmu Nemovitosti zohledňuje veškerá rizika spojená s Nemovitostí a trhem. Závěrem konstatujeme, že realitní trh v České republice není příliš transparentní a neexistuje žádná veřejná databáze uskutečněných transakcí, která by poskytovala podrobný a úplný přehled o těchto transakcích.



### 3. Tržní hodnota

Tato Zpráva poskytuje náš názor na tržní hodnotu Nemovitosti. Jak je popsáno výše, ocenili jsme Nemovitost na základě výnosové metody ocenění. Naše ocenění je založeno na řadě předpokladů, které považujeme za vhodné a které jsou podrobně popsány v předchozím textu.

Pokud neexistují skutečnosti, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit tržní hodnotu Nemovitosti a které by Zpracovateli k datu ocenění nebyly známé, odhadujeme tržní hodnotu Nemovitosti v souladu s Obecnými předpoklady a definicemi uvedenými v **Příloze II** a Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými v **Příloze III** k datu ocenění na částku:

**54 610 000 Kč**

**(Slovy: Padesát čtyři miliónů šest set deset tisíc korun českých) po zaokrouhlení**

Kalkulace tržní hodnoty Nemovitosti (*Market Value*) tvoří **Přílohu VII** (*Summary Valuation*) této Zprávy.

### 4. Důvěrnost a ocenění publikace

Tato Zpráva je určena výhradně Objednateli a Adresátovi. Zpráva a závěry v ní uvedené mohou být použity pouze k účelu, ke kterému byla Zpráva zpracována. Zpracovatel nenesе žádnou odpovědnost za obsah a závěry Zprávy vůči subjektům, pro které není tato Zpráva určena, a v případě použití Zprávy k jinému účelu, než je v této Zprávě výslovně uvedeno.

Další omezení využití Zprávy je uvedeno v našich Všeobecných obchodních podmínkách, které tvoří **Přílohu III** této Zprávy. Zpráva jako celek, ani žádná její část, nesmí být zveřejněna v žádném publikovatelném dokumentu bez našeho předchozího písemného souhlasu. Pro vyloučení pochybností musí být souhlas udělen i v případě, že není přímo odkazováno na Zpracovatele, nebo je publikována pouze část této Zprávy.

Věříme, že Zpráva bude zcela sloužit svému účelu.

S pozdravem,



**Vendula Maršová MRICS**

Odhadce registrovaný institucí RICS  
Vedoucí Oddělení oceňování nemovitostí  
Colliers International s.r.o.  
Oddělení oceňování nemovitostí



**Jiří Procházka**

Senior odhadce  
Colliers International s.r.o.  
Oddělení oceňování nemovitostí



**ČÁST III – ÚDAJE O NEMOVITOSTI**

## 1. Popis lokality

Nemovitost se nachází v jižní části města Bílina v městské části zvané Újezdské Předměstí. Bílina je město v Ústeckém kraji v okrese Teplice v severozápadní části České republiky. Město se nachází v údolí řeky Bílina, přibližně v polovině vzdálenosti mezi Mostem a Teplicemi. Bílina má přibližně 14 tisíc obyvatel.

Nemovitost je umístěna v ulici Síbova, východně se nachází ulice Bílinská, která prochází městem Bílina od jihu na sever a poskytuje spojení s okolními obcemi a městy jako Most, který se nachází přibližně 17 km jihozápadně od Nemovitosti, a Teplice, které se nacházejí přibližně 13 km severně od Nemovitosti.

Okolí Nemovitosti je tvořeno rezidenčními budovami a z občanské vybavenosti nabízí mateřskou školu v sousedství, obchod s potravinami, restauraci. V blízké vzdálenosti se nachází také základní škola a nemocnice. Centrum města Bílina se nachází přibližně jeden kilometr severně od Nemovitosti.

*Obrázek 1- Mapy umístění Nemovitosti*



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

## 2. Nemovitost

### 2.1 Popis Nemovitosti

Nemovitost představuje bytový dům s celkem 8 nadzemními podlažími a 1 podzemním podlažím, které nabízí sklepní prostory, technické místnosti a místnosti sloužící k údržbě a správě Nemovitosti.

Nemovitost nabízí celkem 32 bytových jednotek s dispozicemi 2+kk a 3+1. Ke každé bytové jednotce náleží sklepní kóje a komora nacházející se na chodbě před bytem, polovina bytů disponuje vlastní lodžii. Celková započítatelná plocha bytů je 1 776,14 m<sup>2</sup>. Nemovitost neposkytuje parkovací stání.

Nemovitost byla postavena přibližně v druhé polovině 70. let 20. století.

*Obrázek 2- Fotografie Nemovitosti*



*Zdroj: Colliers*

Více fotografií ze dne prohlídky Nemovitosti je uvedeno v **Příloze IV** této Zprávy.

### 2.2 Okolí Nemovitosti

Nemovitost se nachází v jižní části města Bílina v městské části zvané Újezdské Předměstí. Okolí Nemovitosti je tvořeno především rezidenčními objekty.

### 2.3 Dopravní dostupnost

Nemovitost je spojena se zbytkem města autobusovými linkami, autobusová zastávka Bílina, Mírová se nachází na Jižní ulici blízko Nemovitosti. Centrum města Bílina je od Nemovitosti dostupné autem i veřejnou dopravou do zhruba 5-10 minut.

### 2.4 Viditelnost

Nemovitost je dobře viditelná z ulice Síbova.

### 2.5 Inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na rozvody všech inženýrských sítí, včetně vodovodu a kanalizace, elektrické energie, plynu a telefonu.

### 2.6 Technická specifikace

Nemovitost představuje bytový dům o 8 nadzemních a 1 podzemním podlaží. Střecha bytového domu je plochá, pokrytá izolační vrstvou. Vnější plášť bytového domu je vytvořen z prefabrikovaných panelů.

Společné prostory bytového domu mají na podlahách i schodech dlažbu. Bytový dům nedisponuje výtahy. V celém objektu jsou nová plastová okna. Vstupní dveře jsou bezpečností hliníkové.

Bytový dům celkově nabízí 32 bytových jednotek s dispozicemi 2+kk a 3+1. Ke každé bytové jednotce náleží sklepní kóje a komora nacházející se na chodbě před bytem, některé byty disponují vlastní lodžii. Celková započitatelná plocha bytů je 1 776,14 m<sup>2</sup>. Nemovitost neposkytuje parkovací stání.

Během postupné rekonstrukce, která probíhala od roku 2012 došlo ke kompletní výměně stoupačích potrubí, k výměně dřevěných oken za plastová, vstupních dveří do domu a výměně zábradlí lodžii za hliníkové zábradlí s kalným sklem. Uvnitř bytových jednotek proběhla postupně modernizace koupelen a toalet, podlah a kuchyní.

Zdroj tepla zajišťuje výměňková stanice, která se nachází ve sklepní místnosti a je napojena na místní teplárnu. Zajišťuje tak ohřev vody a vytápění bytových jednotek, kde je distribuce zajištěna pomocí radiátorů.

Fotodokumentace Nemovitosti je uvedena v **Příloze IV** této Zprávy.



### 2.7 Technický stav

Součástí této Zprávy není technický audit ani technické due diligence, Zpracovatel proto není schopen kvalifikovaně posoudit stavebně technický stav Nemovitosti. Nicméně na základě vizuální prohlídky Nemovitosti uvádíme, že Nemovitost se k datu prohlídky jevila v dobrém stavebně technickém stavu odpovídajícímu stáří a způsobu užívání.

### 2.8 Dopady na životní prostředí

Zpracovatel nebyl informován o provedení šetření dopadu na životní prostředí nebo o jiných zprávách ohledně životního prostředí, které by mohly být zpracovány a které by mohly upozornit na existenci negativního vlivu na životní prostředí či na kontaminaci.

Zpracovatel při zpracování ocenění předpokládal, že Nemovitost ani pozemek pod Nemovitostí nejsou kontaminovány. Zpracovatel upozorňuje, že existence kontaminace by mohla mít výrazný vliv na hodnotu Nemovitosti, v závislosti na množství kontaminace, proto si v případě zjištění existence kontaminace vyhrazuje právo na změnu tržní (reálné) hodnoty a změnu této Zprávy.



## 3. Územní plán a povolení

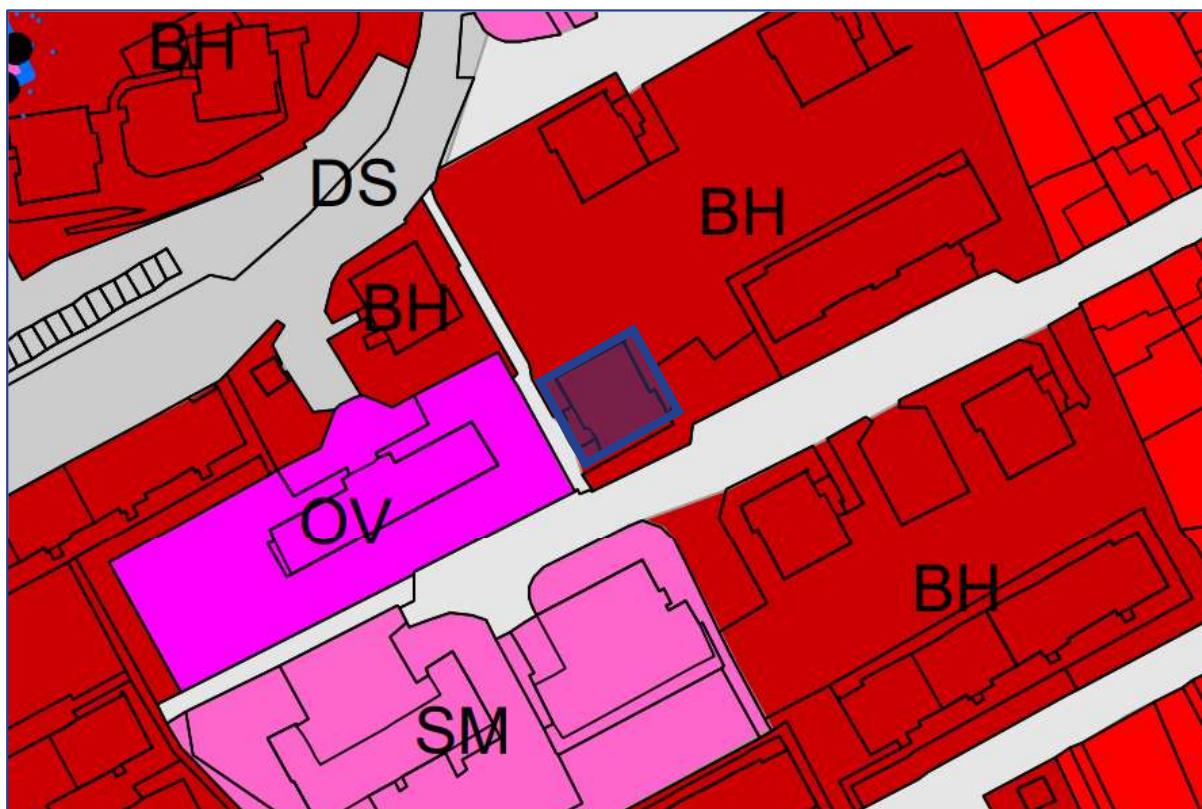
### 3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu města Bílina je Nemovitost umístěna na pozemku definovaném územním plánem jako plochy „BH – Bydlení v bytových domech“. Hlavním využitím těchto ploch je bydlení v bytových a rodinných domech. Přípustným využitím těchto ploch jsou veřejná občanská vybavení, dětská hřiště, venkovní otevřená zařízení tělovýchovy a sportu do 1 000 m<sup>2</sup>, nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, podzemní skupinové garáže, plochy veřejných prostranství, ochranná a izolační zeleň.

Současné využití Nemovitosti k datu ocenění je podle našeho názoru v souladu s platným územním plánem.

Výřez mapy územního plánu města Bílina s modře označenými hranicemi parcel představujícími Nemovitost je zobrazena na následujícím obrázku.

*Obrázek 3 – Mapa územního plánu*



Zdroj: [www.bilina.cz](http://www.bilina.cz)

### 3.2 Kolaudační rozhodnutí

Od Objednatele jsme neobdrželi kolaudační rozhodnutí. Dle poskytnutých informací ke kolaudaci došlo na konci 70. let 20. století.

### 3.3 Záplavové území

Podle České asociace pojišťoven (ČAP) se Nemovitost nachází v zóně 1, tj. zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy (z celkem čtyř zón, kde čtvrtá představuje největší riziko povodní).

### 3.4 Shrnutí

V souladu s výše uvedenými body této kapitoly nám nejsou známy žádné další skutečnosti, které by měly vliv na hodnotu Nemovitosti.

## 4. Katastr nemovitostí

### 4.1 Informace z katastru nemovitostí

Předmět ocenění tvoří parcela p. č. 380/6, včetně stavby pro bydlení číslo popisné 309, vše zapsané na listu vlastnictví č. 82 v katastrálním území Bílina-Újezd v obci Bílina. Nemovitost má, dle výpisu z katastru nemovitostí, Listu vlastnictví č. 82, k. ú. Bílina-Újezd, k datu 15. června 2023, celkovou plochu 323 m<sup>2</sup>.

Vlastníkem Nemovitosti registrovaným v katastru nemovitostí je společnost Brandwijk Bytový Fond s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

### 4.2 Přístup k Nemovitosti

Přístup k Nemovitosti je zajištěn prostřednictvím veřejných pozemků ve vlastnictví Města Bílina.

### 4.3 Památková ochrana

List vlastnictví neeviduje žádný způsob ochrany.

### 4.4 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitosti

Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitosti nejsou sjednána.

### 4.5 Věcná práva zatěžující Nemovitost

Věcná práva zatěžující Nemovitost nejsou sjednána.





### 4.6 Zástavní práva

List vlastnictví eviduje následující zástavní práva:

- Zástavní právo smluvní, pohledávky ve výši 8 500 000 Kč a příslušenství, pohledávky ve výši 23 000 000 Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 11 000 000 Kč, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy do 31.12.2028, budoucí pohledávky do výše 24 800 000 Kč, které budou vznikat od 7.9.2011 do 31.12.2028, budoucí pohledávky do výše 13 500 000 Kč, které budou vznikat od 7.9.2011 do 30.6.2024 s oprávněním pro Raiffeisenbank a.s. a povinností k parcele p. č. 380/6;
- Zástavní právo smluvní, budoucí dluhy do výše 12 600 000 Kč, které budou vznikat ode dne podpisu smlouvy o investičním úvěru do 30.11.2031, s oprávněním pro Raiffeisenbank a.s. a povinností k parcele p. č. 380/6;
- Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva s oprávněním pro Raiffeisenbank a.s. s povinností k parcele p. č. 380/6.

### 4.7 Shrnutí

Na základě posouzení výpisu z katastru nemovitostí si nejsme vědomi žádných skutečností, které by měly vliv na hodnotu Nemovitosti.

Jelikož nejme právníci, neneseme žádnou zodpovědnost za případnou nesprávnou interpretaci zápisů v listu vlastnictví.

Výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapa je uvedena v **Příloze V** této Zprávy.



**ČÁST IV – OCENĚNÍ NEMOVITOSTI**

## 1. Analýza příjmů z nájemného

Obsazenost:	97,70 % K datu ocenění bylo 31 bytových jednotek pronajato, 1 bytová jednotka byla neobsazená.
Hrubý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	3 375 804 Kč p.a.
Čistý současný příjem (anualizovaný příjem k datu ocenění):	3 264 672 Kč p.a. Čistý současný příjem je nižší než hrubý současný příjem v důsledku aplikace nepřeúčtovatelných nákladů Vlastníka (daň z Nemovitosti a pojištění Nemovitosti), poplatků za služby a energie v prázdných jednotkách a předpokládané neobsazenosti bytových jednotek.
Doba do konce nájemních smluv vážená výší nájemného placeného nájemci (WAULT):	1 rok V ocenění jsme předpokládali, že všechny nájemní smlouvy jsou uzavřeny ke dni ocenění na dobu trvání nájmu 1 roku.
Počet nájemců:	K datu ocenění bylo 31 bytových jednotek pronajato 31 různým nájemcům. Soupis bytových jednotek, včetně aktuálních nájemců, započitatelné plochy jednotlivých bytových jednotek, aktuální výše smlouveného nájemného a předpokládaná výše tržního nájemného, je uveden v <b>Příloze VII (Single Line Tenancy)</b> této Zprávy.
Stabilita příjmu:	Vzhledem k vysoké obsazenosti bytových jednotek Nemovitost k datu ocenění poskytovala vysokou stabilitu příjmu pro potenciálního investora.

## 2. Tržní nájemné

Výši tržního nájemného pro jednotlivé dispozice bytových jednotek v Nemovitosti jsme stanovili na základě nabídek nájemného u porovnatelných bytových jednotek v okolí Nemovitosti, jejichž přehled uvádíme v tabulce níže.

Tabulka 1 – Tržní nájemné

Nemovitost	Dispozice	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Nabízené nájemné (Kč za m <sup>2</sup> a měsíc)
Fugnerova, Bílina	1+1	34,00	203
Bezejmenná, Bílina	1+1	35,00	186
Alšova, Bílina	1+kk	37,00	186
Aléská, Bílina	2+kk	48,00	163
Fugnerova, Bílina	2+1	48,00	173
Bezejmenná, Bílina	2+kk	49,00	155
Fugnerova, Bílina	2+kk	49,00	161
Mírová, Bílina	3+kk	63,00	175

Zdroj: Veřejně dostupné nabídky pronajímatelů, developerů a realitních zprostředkovatelů

U všech porovnatelných bytových jednotek uvedených v tabulce výše jsme přihlíželi ke specifickým faktorům, jakými jsou mikrolokalita, dostupnost, viditelnost, infrastruktura, velikost pronajímaných prostor, standard prostor a technický stav.

Na základě výše uvedené analýzy se ceny nájmu u porovnatelných bytových jednotek pohybují od 155 Kč za m<sup>2</sup> a měsíc do 203 Kč za m<sup>2</sup> a měsíc s průměrem 173 Kč za m<sup>2</sup> a měsíc. Vzhledem k podobnosti srovnatelných developerských projektů jsme předpokládali, že technická specifikace je na podobné úrovni, tudíž jsme neaplikovali žádný koeficient pro úpravu ceny.

Na základě výše uvedené tabulky a s přihlédnutím ke specifickým faktorům porovnatelných bytových jednotek jsme v ocenění aplikovali následující tržní nájemné pro jednotlivé dispozice bytových jednotek:

- Bytové jednotky s užitnou plochou v rozmezí od 40,00 m<sup>2</sup> do 50,00 m<sup>2</sup>: **190 Kč za m<sup>2</sup> a měsíc;**
- Bytové jednotky s užitnou plochou větší než 60,00 m<sup>2</sup>: **150 Kč za m<sup>2</sup> a měsíc.**

### 3. Předpoklady ocenění

Na základě námi dostupné evidence a našich zkušeností s porovnatelnými bytovými jednotkami jsme v ocenění aplikovali předpoklady uvedené níže.

V následující tabulce uvádíme celkové tržní nájemné pro Nemovitost, ke kterému jsme dospěli aplikací tržního nájemného na jednotlivé dispozice bytových jednotek (viz kapitola 2. Tržní nájemné).

Tabulka 2 – Tržní nájemné

Typy prostor	Pronajímatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Tržní nájemné (Kč za m <sup>2</sup> a měsíc)	Tržní nájemné (Kč za rok)
<b>Bytové jednotky s užitnou plochou 40,00 – 50,00 m<sup>2</sup></b>	716,93	190	1 634 600
<b>Bytové jednotky s užitnou plochou od 60,00 m<sup>2</sup></b>	1 059,21	150	1 906 569
<b>Celkem</b>	<b>1 776,14</b>	<b>166</b>	<b>3 541 169</b>

Zdroj: Colliers

\* Tržní nájemné představuje příjem z pronájmu Nemovitosti po skončení aktuálně sjednaných nájemních smluv.

Tržní nájemné z tabulky výše jsme ponížili o nepřeúčtovatelné náklady, jak jsme popsali v kapitole 1. Analýza příjmů z nájemného, a dále o provizi za pronájem neobsazených prostor po skončení každé nájemní smlouvy a servisních poplatků placených Vlastníkem za neobsazené prostory po skončení každé nájemní smlouvy do obsazení prostor novými nájemci (tyto předpoklady jsou blíže popsány v tabulce níže). Toto čisté tržní nájemné jsme následně kapitalizovali.

Kromě výše uvedeného jsme v našem ocenění použili následující předpoklady:

Období k nalezení nových nájemců pro neobsazené prostory k datu ocenění:	1 měsíc.
Období k nalezení nových nájemců po skončení současných nájemních smluv:	Období k nalezení nových nájemců po skončení současných nájemních smluv jsme žádné nepředpokládali.
Nájemní prázdniny pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění:	Nájemní prázdniny pro nové nájemce na neobsazené prostory jsme nepředpokládali
Nájemní prázdniny pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (měsíce):	Nájemní prázdniny pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv jsme nepředpokládali.
Fit-out kontribuce pro nové nájemce na neobsazené prostory k datu ocenění (m <sup>2</sup> ):	Fit-out kontribuce pro nové nájemce na neobsazené prostory jsme nepředpokládali.
Fit-out kontribuce pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv (m <sup>2</sup> ):	Fit-out kontribuce pro nové nájemce po skončení současných nájemních smluv jsme nepředpokládali.
Servisní poplatky (m <sup>2</sup> a měsíc):	10 Kč.
Investiční výdaje (CAPEX):	Od data ocenění do perpetuity: 3,00 % z ročního tržního nájemného (jedná se o tvorbu rezervy na investiční výdaje v budoucích letech).
Nepřeúčtovatelné náklady (náklady Vlastníka):	0,50 % z ročního tržního nájemného (jedná se o náklady Vlastníka nepřeúčtovatelné na nájemce, jako je např. daň z Nemovitosti, pojištění Nemovitosti a správa Nemovitosti).
Předpokládaná obsazenost:	97,50 %
Náklady na akvizici:	0,50 % z tržní hodnoty ( <i>Market Value</i> )
Míra kapitalizace:	6,05 %

Aplikovanou **míru kapitalizace** ve výši **6,05 % pro bytové jednotky** jsme odvodili z výše tržního nájemného a nabídkových cen porovnatelných bytových jednotek s přihlédnutím k charakteristikám, jakými jsou mikrolokalita, technická specifikace, stáří nemovitosti, dostupnost nebo infrastruktura. Tato výnosová míra podle našeho názoru odráží současné tržní podmínky.

V tabulce níže uvádíme přehled porovnatelných bytových jednotek, z jejichž nabídkových cen jsme vycházeli při odvozování míry kapitalizace. Domníváme se, že nejen výnosová míra (*initial yield*) popsaná výše, ale i tržní hodnota za m<sup>2</sup> odráží současné tržní podmínky.

Tabulka 3 - Přehled porovnatelných nemovitostí

Nemovitost	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Nabízená cena (Kč)	Nabízená cena (Kč za m <sup>2</sup> )
Fügnerova, Bílina	34,00	950,000	27,941
Fügnerova, Bílina	33,00	1,020,000	30,909
Bezejmenná, Bílina	48,00	1,650,000	34,375
Fügnerova, Bílina	48,00	1,350,000	28,125
Aléská, Bílina	49,00	1,420,000	28,980
Jižní, Bílina	44,00	1,460,000	33,182
Jiráskova, Bílina	71,00	2,300,000	32,394
Síbova, Bílina	70,00	1,860,000	26,571
Aléská, Bílina	63,00	1,890,000	30,000

Zdroj: Veřejně dostupné nabídky pronajímatelů, developerů a realitních zprostředkovatelů

## 4. Rekapitulace výstupů ocenění

Tržní hodnota Nemovitosti:	<b>54 610 000 Kč</b>
Tržní hodnota Nemovitosti za m <sup>2</sup> započitatelné plochy:	30 746 Kč
Výnosový profil:	Ekvivalentní výnos: 6,05 %
	Výnos v roce 1: 5,95 %
	Reverzní výnos: 6,26 %



**ČÁST V – KOMENTÁŘ K REALITNÍMU TRHU**





## 1. Přehled rezidenčního trhu v Bílině a Duchcově

### 1.1 Trh s byty (novostavby a sekundární trh)

Trh s byty v Bílině a Duchcově na Teplicku a jejím nejbližším okolí je podle dostupných dat velmi nerozvinutý. V současnosti není v okolí do 10 kilometrů od Bíliny žádný developerský projekt.

Na sekundárním trhu s byty je situace ke kupujícím přívětivější. Průměrná cena ve stejném 10kilometrovém okruhu kolem Bíliny a Duchcova je aktuálně přibližně 26 750 Kč za metr čtvereční, přičemž ve výše uvedeném okruhu se nachází přibližně 436 jednotek. Nabídka co do počtu jednotek se za posledních 12 měsíců zvýšila téměř dvojnásobně. Ceny se různí podle dispozice a výměry daného bytu. Nejmenší nemovitosti pod 30 m<sup>2</sup> se v průměru nabízí za cenu 58 796 Kč za m<sup>2</sup>. Je jich ale také naprosté minimum – pouze 5 jednotek. Se zvyšující výměrou se pak dostáváme k průměrné hranici, kdy jednotky mezi 30 a 50ti metry čtverečními jsou nabízeny za přibližně 27 000 Kč/ m<sup>2</sup> (35 jednotek) a jednotky ve velikosti 50 až 80 m<sup>2</sup> (54 jednotek) jsou k dispozici za přibližně 25 500 Kč/ m<sup>2</sup>. Větší jednotky jsou spíše vzácnější.

### 1.2 Nájemní trh

Nájemní trh v okolí Bíliny a Duchcova je neregulovaný a neexistuje na něm žádný vyloženě institucionální investor provozující nájemní projekt. V okolí do 10 kilometrů od obce Bílina a Duchcov je k dispozici okolo 217 jednotek s průměrnou cenou 166 Kč/ m<sup>2</sup>. Nabídka v širším okolí Bíliny a Duchcova má vzestupnou tendenci, před 12ti měsíci činila nabídka 91 jednotek. Cenově se mezi sebou liší jednotky tradičním způsobem, kdy menší výměra znamená větší požadovanou cenu za metr čtvereční. U jednotek do 30 m<sup>2</sup> je nabídková cena okolo 214 Kč/ m<sup>2</sup> (4 jednotky), u jednotek 30–50 m<sup>2</sup> (39 jednotek) je cena okolo 189 Kč/ m<sup>2</sup>. Jednotky 50–80 m<sup>2</sup> (44 jednotek) pak mají průměrnou cenovku přibližně 140 Kč/ m<sup>2</sup>.

Přehled investičního trhu společně s makroekonomickým přehledem je uveden v **Příloze VIII** této Zprávy.

## **PŘÍLOHA II – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE**

## PŘÍLOHA II – OBECNÉ PŘEDPOKLADY A DEFINICE

**Tato Příloha II je překladem obecných předpokladů a definic vydaných v anglickém jazyce a měla by být čtena v souladu s vydaným originálem v původním znění.**

Nebude-li v zadání uvedeno jinak, ocenění bylo provedeno v souladu s jednou nebo více z následujících standardů:

- Ocenění RICS – Profesní standardy (Začleňující mezinárodní oceňovací standardy) z 31. ledna 2022 vypracované Královskou institucí autorizovaných odhadců (RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors). Ocenění bylo vypracováno odpovídajícím způsobem kvalifikovaným odhadcem, jak je uvedeno v PS 2.2 Profesních standardů, pokud nebyly v sekci „Zvláštní poznámky“ konkrétně uvedeny nějaké odchylky.
- Mezinárodní oceňovací standardy 2022 vydané Radou pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC – International Valuation Standards Council).
- Evropské oceňovací standardy 2020–9. vydání vydané Evropskou skupinou asociací oceňovatelů (TEGoVA – The European Group of Valuers’ Associations).
- Pokud místní legislativa vyžaduje používání zvláštních oceňovacích standardů, budou uvedeny v naší zprávě o ocenění.

### TRŽNÍ HODNOTA

Pokud obdržíme objednávku k ocenění nemovitosti na základě tržní hodnoty, činíme tak v souladu s VPS 4.4 Profesních standardů vydaných Královskou institucí autorizovaných odhadců, které definují tržní hodnotu takto:

*„Odhadovaná částka, za kterou by majetek (nemovitost) nebo závazek (z nemovitosti) měl být k datu ocenění směněn mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci za obvyklých podmínek, po náležitém marketingu a v níž každá strana jedná informovaně, obezřetně a bez nátlaku.“*

Byl využit interpretační komentář k tržní hodnotě ve znění publikovaném v Mezinárodních oceňovacích standardech.

### REÁLNÁ HODNOTA

Ocenění založená na reálné hodnotě musí používat následující definici v souladu s VPS 4.7 Profesionálních standardů.

*„Cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu ke dni ocenění.“*

Ocenění vypracovaná pro účely účetního výkaznictví podle IFRS vyžadují přijetí definice IASB a použije se IFRS 13.

Průvodce IFRS 13 uvádí:

„Cílem ocenění reálnou hodnotou je stanovit odhad ceny, za kterou by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek. Ocenění reálnou hodnotou vyžaduje, aby účetní jednotka určila všechny následující aspekty:

- a) konkrétní aktivum nebo závazek, které je předmětem ocenění (v souladu s jeho zúčtovací jednotkou),
- b) u nefinančního aktiva předpoklad ocenění, který je vhodný pro dané ocenění (v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím),
- c) hlavní (nebo nejvýhodnější) trh pro dané aktivum nebo závazek,
- d) technika (techniky) ocenění vhodná (vhodné) pro dané ocenění, s ohledem na dostupnost údajů, na jejichž základě budou získány vstupy, které představují předpoklady, jež by účastníci trhu použili při oceňování aktiva nebo závazku a úroveň hierarchie reálných hodnot, v jejímž rámci jsou vstupy rozděleny do kategorií.

Odkazy na účastníky trhu a prodej v IFRS 13 jasně ukazují, že pro většinu praktických účelů je reálná hodnota v souladu s konceptem tržní hodnoty.

## REPRODUKČNÍ NÁKLADY SNÍŽENÉ O ODPISY (DRC)

Pokud provádíme ocenění založené na reprodukčních nákladech snížených o odpisy, jak je uvedeno v UKVS 1.16.1, UKVS 1.16.2, UKVS 1.16.3 a UKGN 2 Profesních standardů, činíme tak podle této definice IVSC:

*„Aktuální náklady na nahrazení aktiva za jeho moderní ekvivalentní aktivum snížené o odpisy za fyzické opotřebení a všechny relevantní formy zastaralosti a optimalizace“.*

Mezinárodní účetní standardy stanoví, že DRC lze použít jako základ pro vykazování hodnoty specializovaného majetku v účetní závěrce. DRC se zaúčtuje jako základ pouze pro tyto účely. Pro ostatní účely lze DRC použít jako podpůrnou metodu pro ocenění prováděné na jiném základě.

## INVESTIČNÍ HODNOTA

Pokud obdržíme objednávku provést ocenění založené na investiční hodnotě, činíme tak v souladu s VPS 4.6 Profesních standardů vydaných Královskou institucí autorizovaných odhadců, a to podle definice IVSC:

*„Investiční hodnota je hodnota aktiva pro vlastníka nebo potenciálního vlastníka pro jednotlivé investiční nebo provozní cíle.“*

Jedná se o základ hodnoty specifické pro danou účetní jednotku. Přestože hodnota aktiva pro vlastníka může být stejná jako částka, která by mohla být realizována z jeho prodeje jiné straně, v tomto základu hodnoty se promítají výhody, které účetní jednotce držba aktiva přináší, a proto nemusí nutně zahrnovat hypotetickou směnu. V investiční hodnotě se odráží okolnosti a finanční cíle účetní jednotky, pro kterou se ocenění provádí. Často se používá k měření investiční výkonnosti. Rozdíly mezi investiční hodnotou aktiva a jeho tržní hodnotou motivují kupující nebo prodávající ke vstupu na trh.

## TRŽNÍ NÁJEMNÉ

Ocenění založené na tržním nájemném, jak je stanoveno ve VPS 4.5. Profesionálních standardů, používá definici uvedenou v IVSC, která zní takto:

*„Odhadovaná částka, za kterou by nemovitost měla být k datu ocenění pronajata mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem na základě odpovídajících nájemních podmínek v nezávislé transakci, po náležitém marketingu a v níž každá strana jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“*

Tržní nájemné se bude výrazně lišit podle podmínek předpokládané nájemní smlouvy. Přiměřené nájemní podmínky budou obvykle odrážet současnou praxi na trhu, na kterém se nemovitost nachází, ačkoli pro určité účely může být nutné stanovit neobvyklé podmínky. Na tržní nájemné budou mít vliv okolnosti, jako je doba trvání nájmu, frekvence změn nájemného a odpovědnost stran za údržbu a běžné výdaje. V některých státech mohou zákonné faktory buď omezovat podmínky, které mohou být sjednány, nebo mohou ovlivnit smluvní podmínky. Přichází-li to v úvahu, je třeba to zohlednit. Základní nájemní podmínky, které se předpokládají při poskytování tržního nájemného, budou ve zprávě jasně uvedeny.

Tržní nájemné je uvedeno za účelem popsáním v této zprávě a žádná třetí strana se na něj nesmí spoléhat za žádným jiným účelem.

## HODNOCENÍ NÁJMU

Není-li ve zprávě uvedeno jinak, vychází naše ocenění z předpokladu, že nájemné bude vyhodnoceno na základě předpokladů platných k datu naší inspekce.

## NÁKLADOVÁ HODNOTA

Pokud jsme vypracovali nákladové ocenění, neprovedli jsme podrobné ocenění nákladů a daná hodnota proto musí být brána v úvahu pouze jako orientační.

## NÁKLADY NA KOUPI A PRODEJ

Pokud bylo v rámci našeho názoru na hodnotu přihlédnuto k nákladům na koupi a prodej, uvedli jsme je do zprávy.

## OCENĚNÍ

Neprovedli jsme zaměření a spoléhali jsme se na informace o ploše, které nám předložil klient nebo jeho zástupci. Předpokládali jsme, že tyto informace jsou správné a jsou výsledkem měření provedeného v souladu s místními tržními podmínkami.

## STAV

Není-li ve zprávě uvedeno jinak, neprovedli jsme prohlídku objektu, a proto nemůžeme konstatovat, že se jedná o objekt bez vad. Vycházeli jsme z předpokladu, že v současné době nejsou ani nikdy nebyly v objektu přítomny žádné materiály, které jsou běžně považovány za škodlivé pro zdraví, jako je například azbest.

## ZÁLEŽITOSTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Není-li ve zprávě uvedeno jinak, neprováděli jsme půdní, geologické nebo žádné jiné testy či průzkumy, abychom zjistili podmínky dané lokality či jiné environmentální podmínky daného objektu. Není-li ve zprávě uvedeno jinak, naše ocenění předpokládá, že neexistují žádné neobvyklé půdní podmínky, kontaminace, znečišťující látky ani žádné jiné látky, které by mohly být škodlivé pro životní prostředí.

## VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ

Při rozhodování o hodnotě jsme nezohlednili hodnotu žádných technologických zařízení, strojů, vybavení ani nástrojů a těch předmětů, které mají povahu obchodního zařízení a vybavení nájemců. Zohlednili jsme zařízení pronajímatele, jako jsou výtahy, eskalátory, ústřední topení a klimatizace tvořící nedílnou součást budov.

Pokud je nemovitost oceňována jako provozní jednotka a obsahuje zařízení a vybavení, předpokládá se, že se na něj nevztahují žádné smlouvy o koupi na splátky, nájemní smlouvy ani žádné jiné nároky na vlastnictví. Žádné zařízení ani vybavení nebylo zkoumáno s ohledem na předpisy pro elektrická zařízení nebo předpisy o bezpečnosti při používání plynu a předpokládáme, že všechna taková zařízení splňují příslušné místní právní předpisy, pokud se na ně vztahují. Není-li výslovně uvedeno jinak, ocenění nezahrnuje žádnou hodnotu připisovanou zařízením a strojům.

## PRÁVO DRŽBY, PROPACHTOVÁNÍ A ZPRÁVY O VLASTNICKÉM PRÁVU A/NEBO NÁJMECH

Není-li uvedeno jinak, neprovedli jsme kontrolu listin o vlastnickém právu, nájemních smluv ani souvisejících právních dokumentů. Pokud nemáme jiné informace, předpokládáme, že neexistují žádná úplatná ani omezující ujednání ohledně vlastnických práv či nájmu, která by měla vliv na hodnotu.

Pokud nám nebyly předloženy nájemní listiny a pokud jsme nebyli informováni jinak, předpokládali jsme, že všechny nájemní smlouvy jsou uzavřeny za podmínky uvedení do původního stavu a zajištění pojištění (tj. nájemce nese odpovědnost za náklady) a že všechny nájemní jsou přezkoumávány či upravovány v intervalech, o kterých jsme byli informováni, za základě ustanovení o indexaci přijatelných na daném trhu, která odpovídají oceňované nemovitosti.

Předpokládali jsme, že nevznikají žádné pochybnosti o výkladu ustanovení ohledně nájmu, která se týkají úpravy výše nájemného.

Nezohlednili jsme žádné vnitropodnikové pronájmy a tyto jsme ocenili na základě neobsazených objektů.

Pokud nám byla předložena zpráva o vlastnictví/nájmech od právníků nebo podobná právní zpráva, vzali jsme při ocenění v ní obsažené informace v úvahu. V případě, že má být vypracována zpráva o vlastnictví/nájmu, doporučujeme, aby nám byla předložena kopie, abychom mohli zvážit, zda některé z uvedených skutečností nemají vliv na náš názor na hodnotu.

## **SMLUVNÍ POSTAVENÍ NÁJEMCE/NÁJEMCŮ**

V případě nemovitostí, které jsou pronajímány, je náš názor na hodnotu založen na našem posouzení toho, jak investiční trh vnímá smluvní sílu nájemce (nájemců). K tomuto závěru jsme dospěli jako oceňovatelé na základě veřejně dostupných informací. Nejsme odborníci na účetnictví ani finance a neprovedli jsme podrobné šetření finančního postavení nájemníků. Prověřili jsme však případné názory třetích stran na hlavní nájemce. Do našeho ocenění se promítá typ nájemníků, kteří prostory využívají nebo nesou odpovědnost za plnění závazků z pronájmu nebo pravděpodobně budou prostory využívat, a obecné vnímání jejich úvěruschopnosti na trhu.

Pokud je pro ocenění zásadní smluvní postavení nájemce (nájemců), doporučujeme, abyste provedli vlastní podrobná šetření ohledně finanční situace nájemce (nájemců), a pokud se vaše závěry liší od našich, poskytněte nám kopii zprávy, abychom mohli zvážit, zda je nutné naše ocenění zrevidovat.

## **NEDOPLATKY**

Předpokládali jsme, že veškeré nájemné a další platby splatné v závislosti na nájmu byly uhrazeny. Pokud existují nějaké nedoplatky nájemného nebo jiných částek, doporučujeme vám nás informovat, abychom mohli zvážit, zda je nutné naše ocenění zrevidovat.

## **ZDANĚNÍ**

Ačkoli jsme vzali v úvahu obecné dopady zdanění na hodnotu, nezohlednili jsme daňovou povinnost, která může vzniknout při nakládání s majetkem, ať už skutečném nebo pomyslném, a neprovedli jsme žádný odpočet daně z kapitálových zisků, místní spotřebitelské daně (DPH) ani žádné jiné daně.

## **HYPOTÉKY**

Nezohlednili jsme existenci hypoték, dluhopisů či jiných břemen, kterými může být nemovitost zatížena.

## **PROVOZNÍ JEDNOTKY**

Pokud je nemovitost oceňována jako provozní jednotka a byla zdůrazněna obchodní historie nebo obchodní potenciál nemovitosti, spoléhali jsme se na informace, které nám byly poskytnuty. Pokud by se tato informace následně ukázala jako nepřesná nebo nespolehlivá, mohlo by to mít nepříznivý vliv na naše ocenění.

Naše ocenění nebere v úvahu goodwill.

## **MÍSTNÍ ÚŘADY, VEŘEJNOPRÁVNÍ ORGANIZACE A VYHLEDÁVÁNÍ PRÁVNÍCH INFORMACÍ**

V souvislosti s nemovitostí jsme neprovedli žádná formální vyhledávání ani šetření, a proto nemůžeme v této souvislosti přijmout žádnou odpovědnost. Tam, kde to bylo možné, jsme však

provedli neformální šetření u místního úřadu pro územní plánování, v jehož oblasti se nemovitost nachází, abychom zjistili, zda na ni mají či nemají vliv návrhy na územní plánování. Museli jsme se proto spoléhat na informace získané ústně nebo přes internet.

Předpokládali jsme, že byly obstarány všechny souhlasy, licence a povolení, mimo jiné včetně požárních osvědčení, která umožňují užívání nemovitosti pro účely stanovené ke dni naší inspekce, a že neexistují žádné nedokončené práce či podmínky, jejichž provedení, resp. splnění vyžaduje pronajímatel, zákonné, místní či jiné příslušné orgány.

## **ZÁVADNÉ PROSTORY, OCHRANA BEZPEČNOSTI A ZDRAVÍ PŘI PRÁCI, PŘIZPŮBENÍ PRACOVIŠTĚ PRO OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM**

Naše ocenění nebere v úvahu žádná práva, povinnosti ani závazky, ať už budoucí nebo vzniklé, na základě jakýchkoli právních předpisů týkajících se závadných prostor, ochrany bezpečnosti a zdraví při práci nebo přizpůsobení pracoviště pro osoby se zdravotním postižením. Není-li uvedeno jinak, předpokládali jsme, že nemovitost splňuje a bude i nadále splňovat všechny platné a aktuální právní předpisy pro vadné prostory, ochranu bezpečnosti a zdraví při práci a přizpůsobení pracoviště pro osoby se zdravotním postižením.

### **POJIŠTĚNÍ**

Při sestavování ocenění jsme předpokládali, že nemovitost lze pojistit u renomovaných pojišťoven za přiměřené tržní ceny. Pokud by z jakéhokoli důvodu bylo obtížné zajistit pojištění nebo by se na něj vztahovalo neobvykle vysoké pojistné, může to mít vliv na hodnotu.

### **ODPOVĚDNOST**

Naše ocenění je důvěrné a přístup k němu má pouze subjekt, pro který je určeno k uvedenému účelu, a nepřijímáme odpovědnost vůči žádné třetí straně za obsah nebo jeho část. Odpovědnost může být následně rozšířena tak, aby se vztahovala i na další strany, a to výhradně na základě písemného souhlasu, který může podléhat dalším poplatkům.





## **PŘÍLOHA IV – FOTODOKUMENTACE**



Pohled na Nemovitost



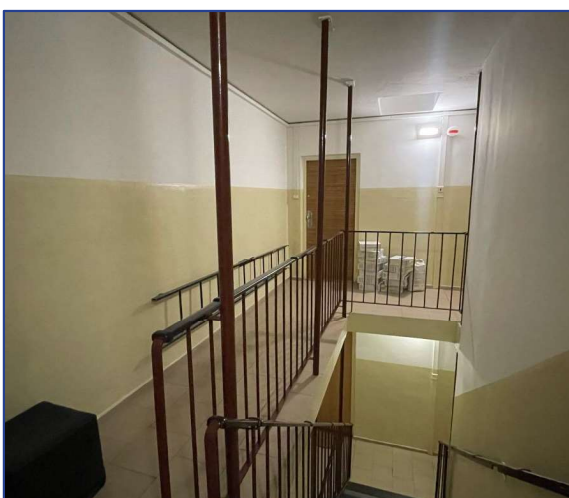
Pohled na Nemovitost



Pohled na Nemovitost



Pohled na Nemovitost



Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory



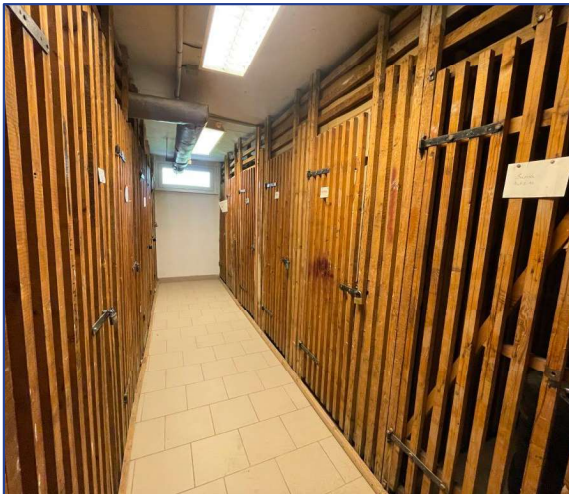
Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory



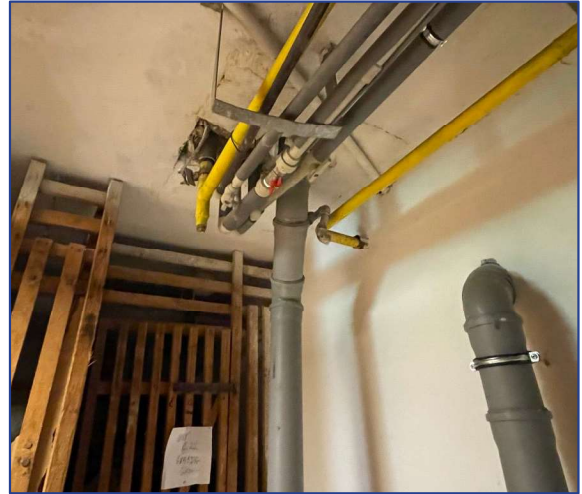
Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory



Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory



Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory



Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory



Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory



Pohled uvnitř Nemovitosti – společné prostory





## **PŘÍLOHA V – EVIDENCE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2024 17:35:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Kat.území: 604283 Bílina-Újezd

List vlastnictví: 82

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Brandwijk Bytový Fond s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1	28134702	

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

380/6

323 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Újezdské Předměstí, č.p. 309, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 380/6

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 8.500.000 Kč a příslušenství, pohledávky ve výši 23.000.000 Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 11.000.000 Kč, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy do 31.12.2028, budoucí pohledávky do výše 24.800.000 Kč, které budou vznikat od 7.9.2011 do 31.12.2028, budoucí pohledávky do výše 13.500.000 Kč, které budou vznikat od 7.9.2011 do 30.6.2024, úvěrové smlouvy č. 101/001/13/SME, 101/001/11/SME a 101/002/11/SME

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 380/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2013.

V-2366/2013-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy do výše 12.600.000 Kč, které budou vznikat ode dne podpisu smlouvy do 30.11.2031, smlouva o investičním úvěru č. NDP/0001/NCINV/01/28134702

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 380/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0009/NCINV/01/28134702 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2016 16:03:02. Zápis proveden dne 19.07.2016; uloženo na prac. Teplice

V-3766/2016-509

Pořadí k 27.06.2016 16:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh vztah k zástavnímu právu V-2366/2013-509

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2024 17:35:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Kat.území: 604283 Bílina-Újezd

List vlastnictví: 82

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

č. ZN/0009/NCINV/01/28134702 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2016 16:03:02. Zápis proveden dne 19.07.2016; uloženo na prac. Teplice

V-3766/2016-509

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého vztah k zástavnímu právu V-2366/2013-509

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0009/NCINV/01/28134702 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2016 16:03:02. Zápis proveden dne 19.07.2016; uloženo na prac. Teplice

V-3766/2016-509

## o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 380/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZN/0009/NCINV/01/28134702 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2016 16:03:02. Zápis proveden dne 19.07.2016; uloženo na prac. Teplice

V-3766/2016-509

Pořadí k 27.06.2016 16:03

---

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí ze dne 26.06.2012.

Z-8633/2012-509

Pro: Brandwijk Bytový Fond s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, RČ/IČO: 28134702  
11000 Praha 1

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2024 17:35:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Kat.území: 604283 Bílina-Újezd

List vlastnictví: 82

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.10.2024 17:49:05

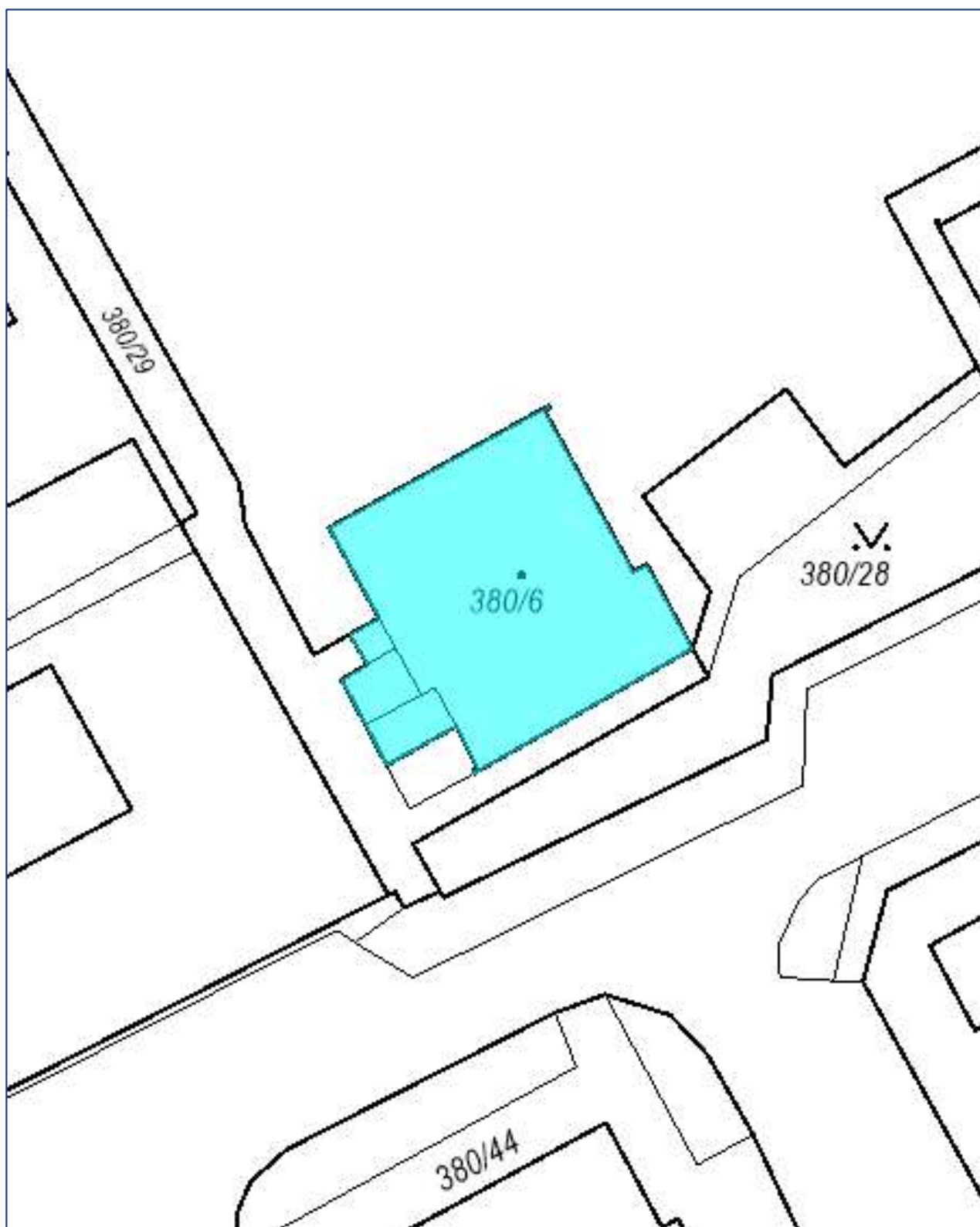
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



Pozemky ve vlastnictví Brandwijk Bytový Fond s.r.o., se sídlem na adrese Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika





 Pozemky ve vlastnictví Brandwijk Bytový Fond s.r.o., se sídlem na adrese Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

## **PŘÍLOHA VI – SOUPIS BYTOVÝCH JEDNOTEK**

# Single Line Tenancy

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 10/1/2024

Property: 0904\_Bilina\_Sibova 309\_Bytový dům\_01/10/2024  
 Tenure: Freehold

-  Future
-  Over-rent
-  Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break Termination	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
[REDACTED]	001		0	73	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		129,600	129,600	130,590
[REDACTED]	002		0	41	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		95,040	95,040	92,545
[REDACTED]	003		0	43	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		95,040	95,040	97,972
[REDACTED]	004		0	39	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		89,232	89,232	90,037
[REDACTED]	005		0	72	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		128,040	128,040	130,293
[REDACTED]	006		0	69	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		128,040	128,040	123,786
[REDACTED]	007		0	44	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		93,540	93,540	100,981
[REDACTED]	008		0	41	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		94,320	94,320	93,047
[REDACTED]	009		0	73	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		130,680	130,680	130,590
[REDACTED]	010		0	69	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		127,116	127,116	123,786
[REDACTED]	011		0	44	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		77,880	77,880	100,457
[REDACTED]	012		0	41	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		88,440	88,440	92,545
[REDACTED]	013		0	72	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		130,680	130,680	130,194
[REDACTED]	014		0	69	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		128,040	128,040	123,786
[REDACTED]	015		0	44	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		101,640	101,640	100,457
[REDACTED]	016		0	42	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		76,560	76,560	95,053
[REDACTED]	017		0	72	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		128,040	128,040	130,194
[REDACTED]	018		0	69	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		118,080	118,080	124,182
[REDACTED]	019		0	44	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		76,560	76,560	100,457
[REDACTED]	020		0	41	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		95,040	95,040	92,545
[REDACTED]	021		0	73	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		132,000	132,000	130,590
[REDACTED]	022		0	69	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		127,116	127,116	123,786
[REDACTED]	023		0	44	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		95,040	95,040	100,958
[REDACTED]	024		0	39	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		87,600	87,600	90,037
[REDACTED]	025		0	73	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		132,000	132,000	130,590
[REDACTED]	026		0	68	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		128,040	128,040	121,806
[REDACTED]	027		0	44	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		95,040	95,040	100,958
[REDACTED]	028		0	41	11/1/2024	10/31/2025	1y		10/31/2025	1y		0	0	93,047
[REDACTED]	029		0	73	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		130,680	130,680	130,590
[REDACTED]	030		0	68	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		120,000	120,000	121,806
[REDACTED]	031		0	44	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		101,640	101,640	100,958
[REDACTED]	032		0	41	10/1/2024	9/30/2025	1y		9/30/2025	1y		95,040	95,040	92,545
<b>Totals</b>			0	1,776								3,375,804	3,375,804	3,541,169
<b>Total W A L E (Area)</b>						11m 29d	1y		1y					

## Single Line Tenancy

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 10/1/2024

Property: 0904\_Bilina\_Sibova 309\_Bytový dům\_01/10/2024

Tenure: Freehold

-  Future
-  Over-rent
-  Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
<b>Total W A L E (Rent)</b>							1y			1y				

\*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.



## **PŘÍLOHA VII – KALKULACE**

## Summary Valuation

(Amounts in CZK, Measures in SM)

Valuation Date: 10/1/2024

### Property

Address 0904\_Bilina\_Sibova 309\_Bytový dům\_01/10/2024, Sibova 309, , Bilina, , 418 01, Czech Republic  
External ID

Gross Valuation 56,699,676  
Capital Costs -1,812,709  
Net Value Before Fees 54,886,967

Less Sales agent fee @0.25% Net Sale Price 136,535  
Sales legal fee @0.25% Net Sale Price 136,535

Net Valuation 54,613,898  
Say 54,610,000

Equivalent Yield 6.05% True Equivalent Yield 6.2934%  
Initial Yield (Valuation Rent) 5.948% Initial Yield (Contracted Rent) 5.948%  
Reversion Yield 6.2582%

Total Valuation Rent 3,375,804 Total Contracted Rent 3,375,804  
Total Rental Value 3,541,169 Number of Tenants 32  
Capital Value Per Area 30,746

### Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
10/1/2024	3,375,804	-111,132	0	3,264,672	5.9480%	6.1759%
11/1/2024	3,468,851	-106,235	0	3,362,616	6.1264%	6.3684%
10/1/2025	3,541,169	-106,235	0	3,434,934	6.2582%	6.5109%

Yields Based On Net Value + Acq.Costs

### Tenants

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
	001			9/30/2025	Residential units	Hardcore(6.05%)	129,600	129,600	130,590	2,092,824	6.0054%	6.0054%	6.0500%	6.0527%
	002			9/30/2025	Residential units	Hardcore(6.05%)	95,040	95,040	92,545	1,486,135	6.2083%	6.2083%	6.0500%	6.0404%
	003			9/30/2025	Residential units	Hardcore(6.05%)	95,040	95,040	97,972	1,568,020	5.8737%	5.8737%	6.0500%	6.0607%
	004			9/30/2025	Residential units	Hardcore(6.05%)	89,232	89,232	90,037	1,442,812	5.9974%	5.9974%	6.0500%	6.0532%
	005			9/30/2025	Residential units	Hardcore(6.05%)	128,040	128,040	130,293	2,086,871	5.9482%	5.9482%	6.0500%	6.0562%

## Summary Valuation

Valuation Date: 10/1/2024

(Amounts in CZK, Measures in SM)

████████	006	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 128,040	128,040	123,786	1,988,679	6.2517%	6.2517%	6.0500%	6.0378%
████████	007	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 93,540	93,540	100,981	1,612,021	5.6147%	5.6147%	6.0500%	6.0763%
████████	008	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 94,320	94,320	93,047	1,493,025	6.1304%	6.1304%	6.0500%	6.0451%
████████	009	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 130,680	130,680	130,590	2,093,842	6.0541%	6.0541%	6.0500%	6.0498%
████████	010	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 127,116	127,116	123,786	1,987,808	6.2080%	6.2080%	6.0500%	6.0404%
████████	011	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 77,880	77,880	100,457	1,589,341	4.7105%	4.7105%	6.0500%	6.1310%
████████	012	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 88,440	88,440	92,545	1,479,912	5.7884%	5.7884%	6.0500%	6.0658%
████████	013	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 130,680	130,680	130,194	2,087,866	6.0719%	6.0719%	6.0500%	6.0487%
████████	014	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 128,040	128,040	123,786	1,988,679	6.2517%	6.2517%	6.0500%	6.0378%
████████	015	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 101,640	101,640	100,457	1,611,745	6.1192%	6.1192%	6.0500%	6.0458%
████████	016	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 76,560	76,560	95,053	1,506,555	4.8925%	4.8925%	6.0500%	6.1200%
████████	017	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 128,040	128,040	130,194	2,085,377	5.9526%	5.9526%	6.0500%	6.0559%
████████	018	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 118,080	118,080	124,182	1,985,263	5.7602%	5.7602%	6.0500%	6.0675%
████████	019	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 76,560	76,560	100,457	1,588,096	4.6311%	4.6311%	6.0500%	6.1358%
████████	020	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 95,040	95,040	92,545	1,486,135	6.2083%	6.2083%	6.0500%	6.0404%
████████	021	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 132,000	132,000	130,590	2,095,087	6.1135%	6.1135%	6.0500%	6.0462%
████████	022	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 127,116	127,116	123,786	1,987,808	6.2080%	6.2080%	6.0500%	6.0404%

## Summary Valuation

Valuation Date: 10/1/2024

(Amounts in CZK, Measures in SM)

██████████	023	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 95,040	95,040	100,958	1,613,091	5.7040%	5.7040%	6.0500%	6.0709%
██████████	024	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 87,600	87,600	90,037	1,441,273	5.8905%	5.8905%	6.0500%	6.0596%
██████████	025	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 132,000	132,000	130,590	2,095,087	6.1135%	6.1135%	6.0500%	6.0462%
██████████	026	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 128,040	128,040	121,806	1,958,801	6.3501%	6.3501%	6.0500%	6.0318%
██████████	027	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 95,040	95,040	100,958	1,613,091	5.7040%	5.7040%	6.0500%	6.0709%
██████████	028	10/31/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 0	0	93,047	1,483,919	0.0000%	-0.5181%	6.0500%	6.0822%
██████████	029	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 130,680	130,680	130,590	2,093,842	6.0541%	6.0541%	6.0500%	6.0498%
██████████	030	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 120,000	120,000	121,806	1,951,220	5.9627%	5.9627%	6.0500%	6.0553%
██████████	031	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 101,640	101,640	100,958	1,619,315	6.0897%	6.0897%	6.0500%	6.0476%
██████████	032	9/30/2025	Residentia I units	Hardcore(6.05%) 95,040	95,040	92,545	1,486,135	6.2083%	6.2083%	6.0500%	6.0404%



## **PŘÍLOHA VIII – PŘEHLED INVESTIČNÍHO TRHU**

ČESKÁ REPUBLIKA

# Přehled investičního trhu

Q2 2024

Colliers



## Přehled investičního trhu

### Zájem o kancelářský, rezidenční a průmyslový sektor pomáhá budovat momentum

Ve druhém čtvrtletí roku 2024 bylo do různých komerčních nemovitostí investováno přibližně 465 milionů eur. Na scéně dominovali místní investoři (resp. investoři z regionu střední a východní Evropy), kteří přispěli 77 % kapitálu, následovaní investory z regionu MEA (16 %) a Ameriky (6 %). Tento trend není překvapivý vzhledem k tomu, že mnozí evropská investoři jsou ve "vyčkávacím režimu" nebo se soustředí na západní trhy, což umožňuje právě místním investorům, kteří mají dostatek volného kapitálu, vstoupit do hry a v některých případech dokonce expandovat za své vlastní hranice.

Stejně jako v prvním čtvrtletí některé transakce významně vybočovaly z řady.

Největší z nich byla akvizice Václavského náměstí 42, historického kancelářského komplexu o rozloze téměř 40 000 m<sup>2</sup>, za cca 140 milionů EUR. Tuto budovu Komerční banky (součást Société Générale), jejímž byla také majitelem, získalo hlavní město Praha jakožto svou novou radnici, přičemž její stěhování z aktuální lokality je plánováno okolo roku 2028. Mezi další významné transakce patřily tzv. forwardové nákupy portfolia bytů BTR (Build-to-rent) v projektech Nová Elektra a Vysočanský Mlýn v Praze 9 aktivními investory, jimiž jsou AFI Europe a MINT Investments. Zatímco v sektoru průmyslových nemovitostí společnost RSJ prodala plně pronajatý sklad o rozloze 40 000 m<sup>2</sup> v blízkosti Chomutova společnosti Patria s výnosem na úrovni současné prémie úrovně.

Ostatní transakce představovaly směsici

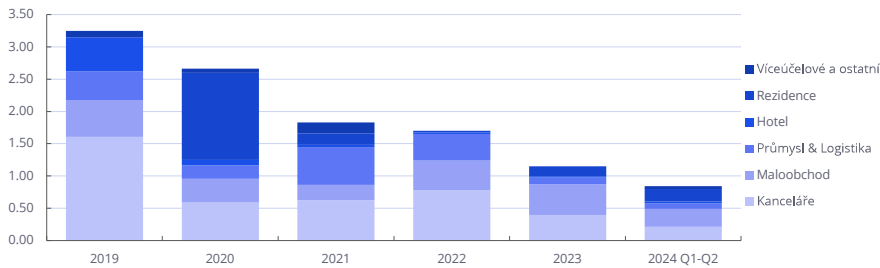
různých aktiv, především typu value-add a core+, které získali téměř výhradně čeští investoři. Z hlediska sektorů přilákaly ve druhém čtvrtletí nejvíce kapitálu kanceláře, a to 38 % (175 mil. eur), následované rezidenčními nemovitostmi (29 %) a průmyslovými objekty (17 %). Ačkoli transakce v oblasti průmyslových nemovitostí mohou v roce 2024 zaznamenat mírné oživení, pro investory zůstává obtížné dostat se k zajímavým příležitostem.

### Vysoké ceny a větší aktivita, přesto je obtížné dosáhnout dohody

Celkový objem investic za první pololetí roku 2024 dosáhl přibližně 838 milionů eur a byl rozdělen do cca 30 transakcí. Z našich údajů za první pololetí jsme zpětně vyřadili transakci CPI/Best Hotel Properties, protože se nejednalo o běžnou investiční transakci.

### Objem investic v ČR

(v miliardách €, podle třídy aktiva)



Zdroj: Colliers

## Rychlý Přehled Trhu

- **Český kapitál** je stále jedním z neaktivnějších v regionu střední a východní Evropy
- **Výnosy z „prime“ nemovitostí** se po nedávných úpravách stabilizovaly
- Důkazů o **transakcích s prémiovými produkty je stále velmi málo** ve většině sektorů
- Významný **rozdíl v pohledu na cenu** mezi prodávajícími a kupujícími stále přetrvává
- **Trh stále získává na dynamice**, uzavření transakce však může trvat dlouho



Prime yield - Kanceláře

**5,50 %**

R/R: +25 b.b.



Prime yield – Průmysl & logistika

**5,25 %**

R/R: +50 b.b.



Prime yield – Nákupní třídy

**4,50 %**

R/R: +50 b.b.



Prime yield – Obchodní centra

**6,00 %**

R/R: +0 b.b.



Prime yield – Retail parky

**6,25 %**

R/R: +25 b.b.



Prime yield - Rezidence

**4,00 %**

R/R: +50 b.b.



## Přehled investičního trhu

Výsledky za první pololetí zvyrazňují dvě mimořádné transakce: prodej obchodního centra Arkády Pankrác českému realitnímu fondu Trigea za zhruba 265 milionů eur a prodej Václavského náměstí 42. Následovalo 10 transakcí v rozmezí od 75 do 15 milionů eur, ostatní transakce byly ještě menší. Kupující ze střední a východní Evropy měli v prvním pololetí dominantní postavení a uskutečnili 87 % z celkového objemu transakcí.

Nejvíce kapitálu bylo investováno do maloobchodních nemovitostí (33 %), kanceláří (25 %) a rezidenčních nemovitostí (23 %). Po průmyslových nemovitostech je stále poptávka, ale jejich nabídka je nedostatečná, což vede

zavedení průmyslové developery k hledání příležitostí k rozšíření jejich portfolia. V tomto sektoru se nadále objevují zpětné odkupy, prodeje s následným pronájmem nebo investice do brownfieldů.

**Prime výnosy jsou stabilní, nejvíce transakcí však probíhá v oblasti "Core +" a "Value-Add.,**

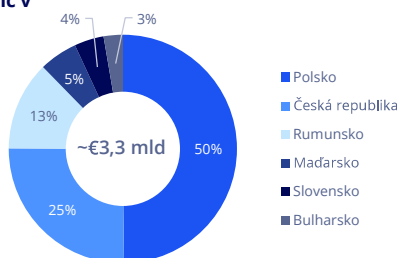
Co se týče referenčních výnosů na české investiční scéně, nedomníváme se, že by poslední investiční transakce plně ospravedlňovaly další snižování výnosů, a proto jsme zachovali stejný postoj jako v prvním čtvrtletí.

Náš pohled na prime yield z prémiových kancelářských

nemovitostí je proto na hodnotě 5,50 %, výnosová míra z prime industriálních nemovitostí je o něco vyšší a jejich míra dosahuje 5,25 %. Pokud jde o prémiové maloobchodní nemovitosti, yield z nejlepších nemovitostí na hlavních nákupních třídách je 4,50 %, z nákupních center 6,00 % a z nejlepších retailových parků 6,25 %.

Nálada na trhu však zůstává smíšená. Někteří investoři (kupující), se kterými jsme byli v kontaktu, se domnívají, že ceny na českém trhu se ještě plně nepřizpůsobily, a očekávají další pokles hodnoty aktiv. Naopak nepřekvapí, že majitelé nebo prodávající nemovitostí mají optimističtější pohled na hodnotu svého nemovitého majetku.

### Porovnání objemu investic v rámci regionu CEE (2024 H1, v miliardách €)



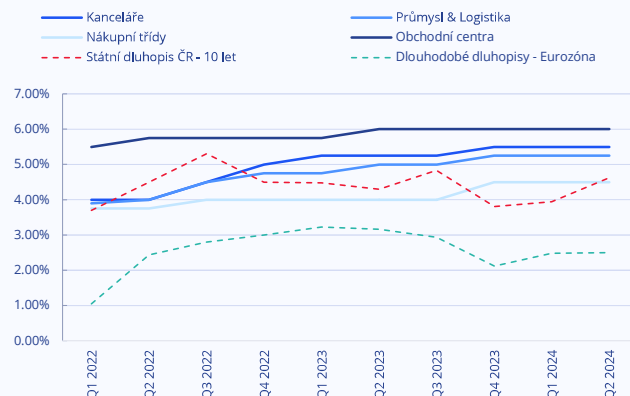
Zdroj: Colliers

### Největší transakce v 2. čtvrtletí 2024

Budova	Sektor	Kupující
Václavské náměstí 42	Kanceláře	HL. m. Praha (CZE)
Nová Elektra (BTR)	Rezidence	AFI Europe (ISR)
Vysočanský Mlýn (BTR)	Rezidence	MINT Investments (CZE)

### Vývoj yieldů v ČR dle sektorů (posledních deset čtvrtletí)

(posledních deset čtvrtletí)



## Přehled investičního trhu

Navzdory těmto rozdílným postojům ohledně hodnoty / ceny se domníváme, že rozdíl mezi nabídkou a finální cenou se snižuje, což by mělo pomoci transakční aktivitě po zbytek roku 2024. Dalším důležitým faktorem jsou budoucí náklady na financování dluhu. Červnové snížení úrokových sazeb ECB o 25 bazických bodů, byť malé, by mohlo pomoci při vyjednávání a přispět k lepšímu překlenutí rozdílu mezi cenovou představou kupujících a prodávajících.

### Aktivita pomáhá podpořit trh

Přestože přetrvává několik geopolitických a ekonomických hrozeb, aktivita investorů na českém trhu zajišťuje, že se obchody nadále uzavírají, i když v nižších objemech než před dvěma až třemi lety.

Navzdory omezené přítomnosti západoevropských nebo amerických investorů nabízí region střední a východní Evropy poměrně rozmanitou skupinu potenciálních zájemců o různé třídy aktiv. Příkladem projednávaných transakcí je Myslbek (kanceláře/retail), víceúčelová budova v centru města v prvotřídní lokalitě, nákupní centrum Atrium Flora v Praze 3 a prodej 16 aktiv (kanceláře/retail) fondem Nova Real Estate v celé České republice.

Zajímavostí je určitě aktivita v sektoru hotelů: různé skupiny investorů se zajímají o hotely Four Seasons, Mandarin, Hilton a další hotely v centru města. Čekáme, zda se tyto transakce podaří uzavřít a jaký je původ nových potenciálních vlastníků.

Vzhledem k nedostatečné nabídce

nájemního bydlení v Praze očekáváme pokračující zájem o rezidenční produkty typu BTR (Build-to-rent). V tradičnějších investičních sektorech, jako jsou kanceláře a maloobchod, se investoři v současné době zřejmě více přiklánějí k příležitostem typu "Core+" a/nebo "Value-Add". Zatímco v sektoru průmyslových nemovitostí byly uzavřeny nebo budou brzy oznámeny transakce, které se z hlediska výnosů pohybují na úrovni průměrných yieldů.

Vzhledem k výsledkům za 1. a 2. čtvrtletí by celkový objem investic v roce 2024 mohl přesáhnout 1,4 miliardy eur, pokud se některé z větších transakcí, které jsou v současné době ve hře, uzavřou během druhé poloviny tohoto roku. Přestože je tedy situace na trhu stále komplikovaná, existují indicie, které podporují opatrný optimismus.

“

Oblast investic do nemovitostí v ČR je na rozcestí. Na jedné straně taxonomie EU, SFRD a další předpisy vyžadují, aby banky a investoři při posuzování žádostí o úvěr využívali stále přísnější kritéria ESG. Na straně druhé tyto požadavky nevyhnutelně narážejí na realitu nemovitostí v České republice, kde má více než 60 % budov třídu PENB D nebo nižší.

**Johana Typoltová**

Head of ESG | ESG Services

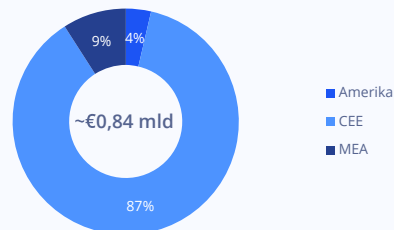
”

Potřebujete zhodnotit udržitelnost vaší budovy? Kontaktujte naše ESG experty.

Zdroj: Colliers

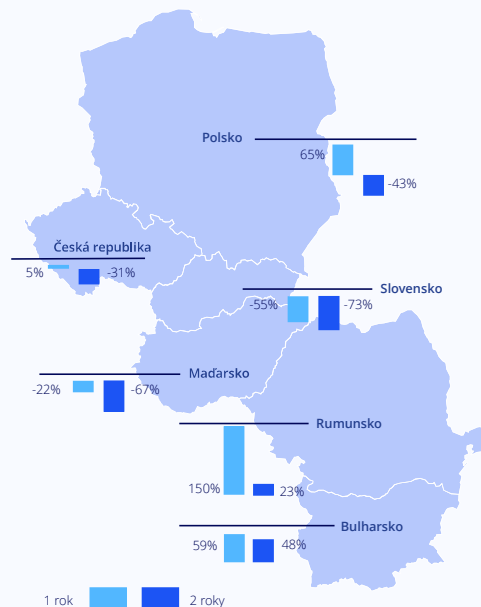
## Původ kapitálu investovaného v ČR, dle regionu

(2024 H1, v miliardách €)



## Míra růstu investic napříč regionem CEE

(2024 H1 vs. 2023 H1 & 2022 H1)



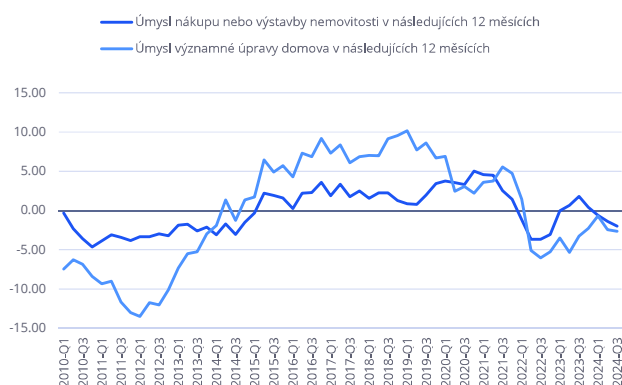
Zdroj: The CEE Investment Scene Q1 2024

Colliers 4

# Makroekonomický přehled

## Spotřebitelé jsou opatrní s velkými investicemi

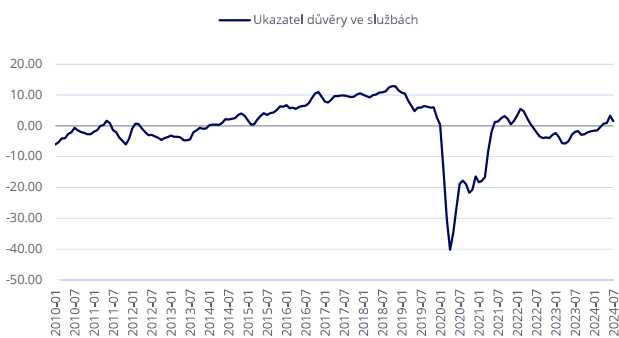
(Odchylka od historického průměru)



Zdroje: Eurostat, Colliers

## Nálada v sektoru služeb je nadále neutrální

(Odchylka od historického průměru)



Zdroje: Eurostat, Colliers

## Ekonomická předpověď, hlavní ukazatele

Ukazatel	2023	2024	2025
Růst HDP (% R/R)	-0.3	1.2	2.8
Inflace (% R/R)	12.0	2.5	2.2
Nezaměstnanost (%)	2.6	2.8	2.9
Saldo veřejných financí (% HDP)	-3.7	-2.4	-1.9
Hrubý státní dluh (% HDP)	44.0	45.2	45.5
Saldo běžného účtu (% HDP)	1.4	1.9	1.4

Ukazatel	Q2 2024
Rating České republiky	Aa3/AA-/AA-
Směnný kurz EUR-CZK	24,96
Úroková míra ČNB (%)	4,50
Úroková míra ECB (%)	4,25

Zdroje: European Commission, ČNB, Moody's, Standard & Poor's, Fitch Ratings

## Očekávání v průmyslovém sektoru zůstávají nízká

(Odchylka od historického průměru)



Zdroje: Eurostat, Colliers