

OFF-MARKET AKVIZICE



REFERENČNÍ STANDARD PO REKONSTRUKCI

Čs. armády

Bytový dům před revitalizací

Ostrava-Michálkovice · 6 jednotek · 376,6 m² · pozemek ~420 m² · cihla

CELKOVÁ INVESTICE

25,3 mil. Kč

JEDNOTKY

6 bytů

ČISTÝ ZISK

9,3 mil. Kč

CÍLOVÉ ROI

36,7 %

Value-add v cihle

Připravená akvizice s jasným value-add příběhem v Michálkovicích — lokalitě, která byla cenovým skokanem celé ČR.

CELKOVÁ INVESTICE

25,3 mil. Kč

Akvizice 11,99 + rekonstrukce 11,79 mil. Kč + náklady na prodej

EXIT / PLOCHA

376,6 m²

Dle zaměření: 340,8 m² byty + 35,8 m² prostor k přestavbě. Cíl 92 000 Kč/m²

JEDNOTKY

5 + 1 bytů

5 bytů + prostor k přestavbě; dle RÚIAN původně kolaudováno 8 bytů

ČISTÝ ZISK / ROI

9,3 mil. Kč

ROI 36,7 % za 18 měsíců (24,5 % p.a.), marže 26,9 %

PROČ TENTO PROJEKT

- ▶ **Cenový skokan ČR:** nabídkové ceny bytů v MSK +22 % yoy, realizované +21,3 % — druhý nejvyšší růst v zemi (Index Sreality.cz, data Q3 2025).
- ▶ **Regenerace lokality:** sousední Rezidence Důl Michal (24 jednotek, 2027) s cenami 99–110 000 Kč/m² táhne hladinu celé čtvrti vzhůru.
- ▶ **Nabídková mezera:** moderní byty s parkováním v Michálkovicích prakticky chybí — přímá konkurence minimální.
- ▶ **Cihla:** delší životnost, lepší akustika a tepelná stabilita, vyšší vnímaná hodnota u koncového kupce vs. panel.
- ▶ **Původní kolaudace 8 bytů (RÚIAN):** dům je v registru veden jako bytový dům o 8 jednotkách — potenciál návratu k původním 8 bytům bez zásadních administrativních nároků.
- ▶ **Pozemek a rezervy:** vlastní pozemek ~420 m² (parkování a zázemí), půda 217 m² se stávajícím schodištěm + 186,5 m² sklepů — opční potenciál nad rámec base case.
- ▶ **Příjem od prvního dne:** 2 byty obsazené nájemníky — objekt generuje výnos už během přípravy projektu.

Aktuální **stav** budovy

Reálný snímek objektu Čs. armády — před plánovanou revitalizací.



CIHLOVÝ DŮM · 2 NP + PŮDA

Cihlová stavba ve dvoupodlažní uliční zástavbě v původním stavu — 340,8 m² bytové plochy v 5 bytech + nebytový prostor 35,8 m² v 1.NP (možnost přestavby na 6. byt). Dva byty obsazené nájemníky. Vlastní pozemek cca 420 m², půda 217 m² a sklepy 186,5 m² jako rezerva; konstrukce vhodná pro kompletní revitalizaci na úroveň moderního bydlení.

Referenční **standard**

Cílová úroveň revitalizace — referenční dokončený projekt obdobného typu.



NOVOSTAVBOVÝ STANDARD

Ilustrace cílové designové a technické kvality dosažitelné u objektů obdobného typu — moderní fasáda, nová okna, parkování a úprava zeleně. Jde o referenci srovnatelného dokončeného projektu, nikoli vizualizaci tohoto konkrétního domu.

Ostrava-Michálkovice

Klidná zelená čtvrť s rychlým spojením do centra Ostravy — v lokalitě, která je cenovým skokanem ČR.

DOJEZD DO CENTRA OSTRAVY

~10–12 min autem · trolejbus 104 ~19 min

CHARAKTER ČTVRTI

Periferní, zelená, klidná zástavba

RŮST CEN BYTŮ MSK

+22 % yoy (nabídkové ceny)

V LOKALITĚ

NKP Důl Michal, škola, obchody

REGENERACE LOKALITY

Rezidence Důl Michal zvedá strop

Přímo v lokalitě vzniká nový rezidenční projekt Rezidence Důl Michal (24 jednotek, dokončení 2027) s nabídkovými cenami 99–110 000 Kč/m². Nový kvalitní development v sousedství táhne cenovou hladinu celé čtvrti vzhůru a potvrzuje poptávku po moderním bydlení.

DŮKAZ TRHU · SROVNATELNÉ NABÍDKY V LOKALITĚ

NEMOVITOST	PLOCHA	KČ/M²	STAV
Rezidence Důl Michal — 2+kk	54,5 m²	~109 000	Novostavba
Rezidence Důl Michal — 3+kk podkroví	97,3 m²	~99 000	Novostavba
Novostavba 3+kk, ul. Kašalického	81 m²	~92 000	Novostavba
Rekonstr. 2+kk, ul. Čs. armády	55,4 m²	~72 000	Po rekonstrukci

Horní hladinu (92–110 tis.) drží novostavby, spodní referencí je reko na téže ulici (~72 tis.). Cílem revitalizace je posunout produkt kvalitou provedení k novostavbové hladině — pásmo 82–92 tis. Kč/m². *Zdroje: reality-ostrava.info, RK STING (01–06/2026), nabídkové ceny.*

Skladba objektu

Cihlový bytový dům, 2 nadzemní podlaží nad podsklepením. Výměry dle zaměření 2026.

JEDNOTKA	PLOCHA	STAV
Byt č. 1	68,3 m ²	Volný
Byt č. 2	78,4 m ²	Obsazený (nájemní příjem)
Byt č. 3	68,8 m ²	Volný
Byt č. 4	76,7 m ²	Volný
Byt č. 5	48,6 m ²	Obsazený (nájemní příjem)
Nebytový prostor 1.NP	35,8 m ²	Možnost přestavby na byt č. 6
PRODEJNÍ PLOCHA CELKEM	376,6 m ²	6 jednotek po revitalizaci

NAD RÁMEC PRODEJNÍ PLOCHY (V CENĚ)

PROSTOR	VÝMĚRA / POZNÁMKA
Pozemek	cca 420 m ² — parkování a zázemí domu
Půda	217 m ² — stávající schodiště, potenciál vestavby
Sklepní koje	108,8 m ²
Sklepní místnosti (nebytové)	77,7 m ²

ROZSAH REVITALIZACE

Standard novostavby

Nové rozvody (TZB), zateplená obálka (ETICS), nová okna a dveře, kompletní rekonstrukce interiérů včetně jader a kuchyní, přestavba nebytového prostoru 1.NP na 6. byt, modernizace společných prostor a venkovních ploch (parkování, terén).

POTENCIÁL ROZŠÍŘENÍ

Původních 8 bytů dle RÚIAN + půda

Dle záznamu v RÚIAN je objekt veden jako bytový dům o 8 jednotkách (původní kolaudace) — návrat k 8 bytům je proto možný bez zásadních administrativních nároků. K tomu půda 217 m² se stávajícím schodišťovým přístupem jako prostor pro vestavbu. V base case neuvažováno (čistý upside kupujícího); rozsah doporučujeme posoudit ve vlastním due diligence.

Developerská kalkulace

Koupě → revitalizace → prodej 6 jednotek. Cílová exit cena 92 000 Kč/m².

INVESTIČNÍ VÝDAJE

POLOŽKA	DETAIL	HODNOTA
1. Akvizice	kupní cena domu	11 990 000 Kč
2. Rekonstrukce	376,6 m² na standard novostavby (s DPH)	11 790 000 Kč
3. Náklady na prodej	provize, marketing, právo (~4,5 % z tržby)	1 559 124 Kč
CELKOVÁ INVESTICE		25 339 124 Kč

OD PRODEJE K ZISKU

POLOŽKA	HODNOTA
Prodejní plocha (dle zaměření)	376,6 m²
Cílová cena (exit)	92 000 Kč/m²
Tržba brutto	34 647 200 Kč
Náklady na prodej	-1 559 124 Kč
Čistá tržba	33 088 076 Kč
Rekonstrukce	-11 790 000 Kč
Akvizice	-11 990 000 Kč
ČISTÝ ZISK	9 308 076 Kč

CELKOVÁ INVESTICE

25,3 mil.

ČISTÝ ZISK

9,3 mil.

ROI / 18 MĚS.

36,7 %

Scénáře návratnosti

Citlivost čistého zisku a ROI na exit ceně. Cíl 92 000 Kč/m² zůstává pod hladinou novostaveb v lokalitě (99–110 tis.).

SCÉNÁŘ / CENA M²	TRŽBA BRUTTO	ČISTÝ ZISK	ROI
92 000 Kč – CÍL	34 647 200 Kč	9 308 076 Kč	36,7 %
88 000 Kč	33 140 800 Kč	7 869 464 Kč	31,1 %
85 000 Kč	32 011 000 Kč	6 790 505 Kč	26,9 %
82 000 Kč	30 881 200 Kč	5 711 546 Kč	22,7 %
80 000 Kč	30 128 000 Kč	4 992 240 Kč	19,9 %

DŮKAZ TRHU

Comps podporují horní hladinu

Důl Michal 99–110k a novostavba Kašalického 92k drží strop; spodní reference je reko 2+kk na téže ulici (~72k). Cíl 92k = novostavbová kvalita za revitalizační cenu.

HODNOTOTVORNÁ TEZE

Spread je jádro návratnosti

Koupit pod hladinou hotového produktu → revitalizovat na novostavbový standard → prodat 6 jednotek do rostoucího trhu. Lokalita roste, nový development zvedá strop, konkurence v cihle minimální.

Metodika: čistý zisk = tržba – náklady na prodej – rekonstrukce – akvizice; je uveden **před financováním a daní z příjmu**. ROI z celkové investice za uvedený horizont. Stavební ceny jsou syntézou veřejných zdrojů (RTS/ÚRS/ČSÚ MSK, koef. 2025/26); přesné nacenění vyžaduje položkový rozpočet z PD. **Disclaimer:** indikativní investiční teaser; ceny převážně nabídkové, ekonomika modelová a orientační. Nejde o nabídku dle § 1731 OZ ani investiční doporučení. Finální parametry podléhají due diligence kupujícího. © 2026 · Neveřejný dokument, neurčeno k další distribuci.