

OFF-MARKET AKVIZICE



VIZUALIZACE PO REKONSTRUKCI

Šmídová

Rezidenční dům před rekonstrukcí

Ostrava-Radvanice · Objekt C · 8 jednotek · 539 m²

AKVIZIČNÍ CENA

11,9 mil. Kč

PRODEJNÍ PLOCHA

539 m²

HRUBÝ ZISK

10,4 mil.

CÍLOVÉ ROI

45,5 %

Klíčové parametry objektu

Samostatný rezidenční objekt v rámci portfolia Šmídová – předpřipravený k akvizici a developmentu.

AKVIZICE

11,9 mil. Kč

Vstupní cena objektu vč. odhad. podílu pozemku cca 1 744 m²

PLOCHA CELKEM

539 m²

411 m² stávajících + 128 m² půdní vestavba

BYTOVÉ JEDNOTKY

8 bytů

6 stávajících (po rekonstrukci) + 2 nové v půdní vestavbě

POZEMEK

cca 1 744 m²

Odhadovaný podíl ze společného pozemku 5 030 m² (zatím nerozdělen)

PROČ TENTO OBJEKT

- ▶ **Validovaný benchmark:** sousední objekt č.p. 833 (10 let stará rekonstrukce) prodán nad 56 000 Kč/m². Naše projekce 65 000 Kč/m² zohledňuje standard novostavby 2026.
- ▶ **Půdní vestavba:** 128 m² nové prodejní plochy bez navyšování zastavěné plochy – okamžité zhodnocení GFA (+8,3 mil. Kč tržeb).
- ▶ **Lokalita v transformaci:** přechod hutě Liberty Ostrava pod SPV Nová huť (07/2025) – výrazné čištění ovzduší v Radvanicích, příchod bonitnější klientely.
- ▶ **Komorní rezidenční zóna:** Šmídova jako enkláva zahradního charakteru, parkování na vlastním pozemku.
- ▶ **Silný realitní trh:** Ostrava březen 2026 – průměrná cena bytu 70 600 Kč/m², meziměsíční růst +3,1 %.

Aktuální **stav** budovy

Reálný snímek objektu Šmídová – před plánovanou rekonstrukcí.



TŘÍPATROVÝ CIHLOVÝ OBJEKT

Třípatrový objekt v původním stavu v zahradním uspořádání (odhadovaný podíl pozemku cca 1 744 m²). Solidní stavební substance, původní fasáda připravená k revitalizaci. Klidové prostředí obklopené vzrostlou zelení, parkování na pozemku. Dispoziční potenciál pro plnohodnotnou rekonstrukci včetně půdní vestavby.

Vizualizace po rekonstrukci

Cílový standard objektu po kompletní rekonstrukci na úroveň novostavby 2026.



STANDARD NOVOSTAVBY 2026

Objekt po kompletní rekonstrukci – mansardová střecha s plnohodnotnou půdní vestavbou, francouzská okna s balkony, moderní fasáda, parkovací stání s permeabilním povrchem. Zdroj tepla tepelné čerpadlo vzduch-voda, akustické a tepelné izolace, příprava pro nabíjecí stanice elektromobilů.

Ostrava-Radvanice

Rezidenční enkláva v dynamicky transformující se lokalitě východní Ostravy.

DOJEZD DO CENTRA OSTRAVY

~10 minut autem (Nová Karolina)

PRŮMYSLOVÁ ZÓNA HRABOVÁ

~9 400 zaměstnanců, 8 min autem

CHARAKTER ZÁSTAVBY

Komorní, zahradní město

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Školy, obchody v docházkové vzdálenosti

TRANSFORMACE PRŮMYSLOVÉHO DĚDICTVÍ

Strukturální zlepšení lokality

Klíčovým makrofaktorem pro Radvanice je transformace huti Liberty Ostrava, která v červenci 2025 přešla pod nového majitele – společnost SPV Nová huť. Stabilizace provozu při souběžném odstavení vysokých pecí a koksovny přináší výrazné zlepšení kvality ovzduší v lokalitě a otevírá prostor pro příchod bonitnější klientely. Současně počet zaměstnanců (cca 2 000) generuje stabilní poptávku po kvalitním bydlení.

KOMPARATIVNÍ VÝHODA

Šmídova jako rezidenční enkláva

V kontextu Radvanic představuje ulice Šmídova unikátní komorní enklávu – cihlové domy v zahradách s vlastními pozemky. Tato charakteristika je v rámci širšího okolí výjimečná a tvoří klíčový diferenciátor pro náročnější klientelu hledající alternativu k panelové výstavbě v dostupné cenové hladině.

REALITNÍ TRH OSTRAVA 2026

Aktuální tržní dynamika

Březen 2026: průměrná cena bytu v Ostravě dosáhla 70 603 Kč/m² s meziměsíčním růstem 3,1 % (zdroj: Banky.cz, Reality Čechy). Top novostavby v centru Ostravy překračují hranici 95 000 Kč/m². Trh je tažený omezenou nabídkou novostaveb a stabilizovanou poptávkou při hypotéčních sazbách 4,2–4,6 %.

Skladba **objektu**

Stávající bytový fond a potenciál půdní vestavby objektu Šmídová.

SLOŽKA	BYTY	PLOCHA	PODÍL
Stávající byty (po rekonstrukci)	6	411 m ²	76,3 %
Půdní vestavba (nové byty)	2	128 m ²	23,7 %
CELKEM	8	539 m²	100,0 %

PŮDNÍ VESTAVBA

Klíčový potenciál zhodnocení

Transformace nevyužitého půdního prostoru na 2 nové bytové jednotky představuje nejefektivnější způsob zvýšení celkové prodejní plochy bez navyšování zastavěné plochy. Strategie je v souladu s charakterem stávající zástavby a územním plánem lokality. Predikovaný přírůstek 128 m² nové prodejní plochy generuje při cílové ceně dodatečné tržby ~8,3 mil. Kč.

STANDARD NOVOSTAVBY 2026

Cílový technologický rozsah

Plánovaná rekonstrukce vychází z požadavků trhu na úroveň novostavby – tepelná čerpadla vzduch-voda jako zdroj tepla (nutnost pro prodej díky nízkým provozním nákladům), revitalizace fasády, akustické a tepelné izolace, příprava pro nabíjecí stanice elektromobilů, moderní rozvody a sanitární technika.

Investiční kalkulace

Konzervativní base case scénář při prodejní ceně 65 000 Kč/m².

INVESTIČNÍ VÝDAJE (CAPEX)

POLOŽKA	DETAIL	HODNOTA
1. Akvizice	objekt + odhad. podíl pozemku cca 1 744 m²	11 900 000 Kč
2. Rekonstrukce stávajících bytů	411 m² × 18 000 Kč/m²	7 398 000 Kč
3. Půdní vestavba	128 m² × 28 000 Kč/m²	3 584 000 Kč
CELKOVÉ CAPEX		22 882 000 Kč

TRŽBY A HRUBÝ ZISK

POLOŽKA	HODNOTA
Prodejní plocha celkem	539 m²
Prodejní cena (base case)	65 000 Kč/m²
Tržby brutto	35 035 000 Kč
Náklady na prodej (5 %)	−1 751 750 Kč
Čisté tržby	33 283 250 Kč
Celkové CAPEX	−22 882 000 Kč
HRUBÝ ZISK	10 401 250 Kč

CAPEX 22,9 mil.	TRŽBY BRUTTO 35,0 mil.	ROI BASE CASE 45,5 %
---------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Scénáře návratnosti

Citlivost hrubého zisku a ROI na vývoji prodejní ceny za m².

SCÉNÁŘ	CENA/M²	TRŽBY BRUTTO	HRUBÝ ZISK	ROI
Pesimistický	55 000 Kč	29 645 000 Kč	5 280 750 Kč	23,1 %
Konzervativní	60 000 Kč	32 340 000 Kč	7 841 000 Kč	34,3 %
BASE CASE ←	65 000 Kč	35 035 000 Kč	10 401 250 Kč	45,5 %
Optimistický	70 000 Kč	37 730 000 Kč	12 961 500 Kč	56,6 %
Maximální	75 000 Kč	40 425 000 Kč	15 521 750 Kč	67,8 %

REFERENCE

Tržní opora pro projekční ceny

Base case 65 000 Kč/m² odpovídá ostravskému průměrnému indexu březen 2026 (70 600 Kč/m²) sníženému o lokální diskont Radvanic a ponechává konzervativní buffer ~35 % oproti top novostavbám v centru Ostravy (95–100 000 Kč/m²). Cenová úroveň je podložena reálným prodejem sousedního objektu č.p. 833 v lokalitě.

BENCHMARK Č.P. 833

Validace cenové úrovně

Sousední objekt č.p. 833 (497,81 m², 11 jednotek) byl prodán ve stavu deset let staré rekonstrukce za cenu odpovídající 56 246 Kč/m². Naše projekce na úrovni novostavby (65 000 Kč/m²) reprezentuje +16 % prémii za čerstvý standard, technologie (TČ vzduch-voda) a moderní dispozice.

Disclaimer: Tento dokument má charakter indikativního investičního teaseru. Veškeré finanční projekce, ceny a kalkulace jsou ilustrativní povahy a vychází z aktuálních tržních dat a interních kalkulačních podkladů. Skutečné výsledky se mohou lišit. Dokument nepředstavuje veřejnou nabídku ani investiční doporučení dle příslušných právních předpisů. © 2026 · Neveřejný dokument, neurčeno k další distribuci.