

OFF-MARKET AKVIZICE



Projekt **Marjánka**

Revitalizace cihlového bytového domu

Petřvald, okres Karviná · investiční jednotka: 1 dům / 4 byty

CELKOVÁ INVESTICE

9,1 mil. Kč

JEDNOTKY

4 byty

ČISTÝ ZISK

2,9 mil. Kč

CÍLOVÉ ROI

31,9 %

Deficit nabídky, **silná poptávka**

Revitalizace domu ve čtvrti Marjánka v Petřvaldě — v nejsilnějším nájemním trhu ČR a v lokalitě s extrémním deficitem nabídky.

CELKOVÁ INVESTICE

9,1 mil. Kč

Akvizice 3,6 + rekonstrukce 4,9 mil. Kč + náklady na prodej

INVESTIČNÍ JEDNOTKA

1 dům 4 byty

Čtvrť Marjánka celkem 17 domů — ucelená moderní rezidenční zóna

ČISTÝ ZISK / ROI

2,9 mil. Kč

ROI ~31,9 % (hrubý rozdíl exit–CAPEX 3,5 mil.), marže ~24 %

DEFICIT NABÍDKY

jednotky inzerátů

V Petřvaldě jen jednotky aktivních nabídek vs. 100+ v Havířově

PROČ TENTO PROJEKT

- ▶ **Nejsilnější nájemní trh ČR v dosahu:** Havířov má nejvyšší podíl nájemního bydlení v ČR — 46 % (MMR dle SLDB 2021); Ostrava je největší trh nájmu v kraji. Dojezd 10–15 min.
- ▶ **Extrémní deficit nabídky:** v Petřvaldě jen jednotky aktivních nabídek bytů (vs. stovky v Ostravě, 100+ v Havířově) — produkt vstupuje do segmentu prakticky bez konkurence.
- ▶ **Cihlová konstrukce:** delší životnost, lepší akustika a tepelná stabilita než dřevostavby či panel — vyšší vnímaná hodnota u koncového kupce.
- ▶ **Dostupnost = likvidita:** cílová cena ~3 mil. Kč/byt se zahradou a parkováním odpovídá ceně panelového bytu v Ostravě v původním stavu (ověřeno inzercí 2026).
- ▶ **Růst trhu MSK:** Moravskoslezský kraj cenový skokan — ceny bytů za 2025 vzrostly řádově o čtvrtinu (Index Sreality.cz).
- ▶ **Ucelená čtvrť:** 17 domů v rámci Marjánky zvyšuje prestiž a likviditu každé jednotky; objem hluboko pod absorpční hranicí regionu.

Aktuální **stav** a lokalita

Letecký snímek čtvrti Marjánka v Petřvaldě — domy před revitalizací i v procesu rekonstrukce.



CIHLOVÝ DŮM · ČTVRŤ 17 DOMŮ

Komorní rezidenční čtvrť cihlových domů se zahradami v Petřvaldě. Investiční jednotkou je jeden cihlový dům určený k revitalizaci a rozdělení na 4 bytové jednotky; ucelená čtvrť 17 domů zvyšuje prestiž a likviditu každé jednotky.

Vizualizace **po revitalizaci**

Cílový standard domu po revitalizaci na úroveň novostavby — se zahradou, pergolou a parkováním.



PO REVITALIZACI · VIZUALIZACE

STANDARD NOVOSTAVBY

Moderní fasáda, nová střecha, venkovní obytné plochy se zahradou a parkováním. Produkt cílí na bonitnější klientelu hledající alternativu k panelové výstavbě v dostupné cenové hladině.

Petřvald, okres Karviná

Rezidenční uzel v těžišti aglomerace Ostrava–Havířov–Karviná, v nejsilnějším nájemním trhu ČR.

DOJEZD HAVÍŘOV

~10 min autem

DOJEZD CENTRUM OSTRAVY

~15 min autem

NÁJEMNÍ BYDLENÍ HAVÍŘOV

46 % — nejvyšší v ČR

NABÍDKA V PETŘVALDĚ

jednotky inzerátů (deficit)

NÁJEMNÍ POPTÁVKA

Nejsilnější trh ČR

Havířov vykazuje podle Sčítání 2021 (SLDB 2021, zpracováno MMR) nejvyšší podíl nájemního bydlení mezi ORP v ČR — 46 % (pro srovnání Brno 35 %). Ostrava je největší trh nájmu v kraji. V okruhu 10–15 min od projektu existuje pool desítek tisíc nájemníků.

DEFICIT NABÍDKY

Investor nečelí konkurenci

Zatímco poptávka v okolí je obrovská, nabídka v samotném Petřvaldě je prakticky nulová — jen jednotky aktivních inzerátů. Revitalizovaný produkt okamžitě obsazuje segment moderního bydlení v lokalitě.

REALITNÍ TRH MSK

Cenový skokan

Moravskoslezský kraj patřil v roce 2025 k nejrychleji rostoucím — ceny bytů vzrostly řádově o čtvrtinu (Index Sreality.cz). Cílová cena 3 mil. Kč/byt odpovídá ceně panelového bytu v Ostravě v původním stavu, což drží vysokou likviditu.

Skladba investiční jednotky

Jeden dům ve čtvrti Marjánka, revitalizovaný na standard novostavby a rozdělený na 4 bytové jednotky.

POLOŽKA		HODNOTA
Konstrukce		Cihla
Investiční jednotka		1 dům / 4 byty
Čtvrť Marjánka		celkem 17 domů
Cílová exit cena		~3,0 mil. Kč / jednotka
Produkt		byt se zahradou a parkováním
Standard		revitalizace na úroveň novostavby

VALIDACE HODNOTY

Bankovní odhad nad akvizicí

Bankovní odhad tržní hodnoty objektu v původním stavu činí 4,0–4,5 mil. Kč — nad akviziční cenou 3,6 mil. (Pozn.: jde o bankovní odhad pro účely úvěru, nikoli o znalecký posudek.) Rozdělení domu na jednotky zvyšuje likviditu majetku pro exit.

ABSORPCE A RIZIKO

Pojistka likvidity

Mimořádně vysoký podíl nájemního bydlení v okolí (Havířov 46 %) minimalizuje riziko neobsazenosti. Pokud se prodej protáhne, nájemní varianta funguje jako pojistka likvidity.

Developerská kalkulace

Model na 1 dům: koupě → revitalizace → prodej 4 jednotek. Cílová exit cena ~3,0 mil. Kč/jednotka.

INVESTIČNÍ VÝDAJE

POLOŽKA	DETAIL	HODNOTA
1. Akvizice	pořizovací cena domu	3 600 000 Kč
2. Rekonstrukce	revitalizace na standard novostavby	4 900 000 Kč
3. Náklady na prodej	provize, marketing, právo (~5 % z tržby)	600 000 Kč
CELKOVÁ INVESTICE		9 100 000 Kč

OD PRODEJE K ZISKU

POLOŽKA	HODNOTA
Počet jednotek	4 byty
Cílová cena (exit)	~3 000 000 Kč/jednotka
Tržba brutto	12 000 000 Kč
Náklady na prodej	-600 000 Kč
Čistá tržba	11 400 000 Kč
Rekonstrukce	-4 900 000 Kč
Akvizice	-3 600 000 Kč
ČISTÝ ZISK	2 900 000 Kč

CELKOVÁ INVESTICE

9,1 mil.

ČISTÝ ZISK

2,9 mil.

ROI

31,9 %

POJISTKA LIKVIDITY · DRŽBA NA NÁJEM

4 byty za ~12 tis. Kč/měs → hrubý roční výnos ~6,8 % z investovaného kapitálu (akvizice + rekonstrukce, 8,5 mil. Kč). Mimořádně silná nájemní poptávka v okolí (Haviřov 46 %) drží riziko neobsazenosti nízko. Flip a hold jsou alternativní strategie — nelze sčítat.

Scénáře návratnosti

Citlivost čistého zisku a ROI na exit ceně za jednotku; cíl ~3,0 mil. Kč.

SCÉNÁŘ / CENA JEDN.	TRŽBA BRUTTO	ČISTÝ ZISK	ROI
3 200 000 Kč	12 800 000 Kč	3 660 000 Kč	40,0 %
3 000 000 Kč — CÍL	12 000 000 Kč	2 900 000 Kč	31,9 %
2 800 000 Kč	11 200 000 Kč	2 140 000 Kč	23,6 %
2 600 000 Kč	10 400 000 Kč	1 380 000 Kč	15,3 %

DŮVĚRYHODNOST DAT

Ověřený tržní příběh

Nájemní data (Haviřov 46 %, nejvyšší v ČR) potvrzena z MMR/SLDB 2021; cena panelu v Ostravě ~3 mil. ověřena inzercí 2026. Exit 3 mil./jednotka je cílová hodnota (tržně ambiciózní), citlivá na velikost a typ jednotky.

DVA SCÉNÁŘE

Flip nebo hold

Prodej jednotek (flip) vs. držba na nájem (~6,8 % hrubý yield) jsou alternativní strategie. Hrubý rozdíl exit–CAPEX činí 3,5 mil.; čistý zisk po nákladech na prodej ~2,9 mil. před financováním a daní.

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 Privy Finance Group.