

## OFF-MARKET AKVIZICE



# Šmídová

Rezidenční dům před rekonstrukcí

Ostrava-Radvanice · Objekt A · 8 jednotek · 660 m<sup>2</sup>

## AKVIZIČNÍ CENA

**14,9** mil. Kč

## PRODEJNÍ PLOCHA

**660** m<sup>2</sup>

## HRUBÝ ZISK

**12,5** mil.

## CÍLOVÉ ROI

**44,1** %

# Klíčové parametry objektu

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

## AKVIZICE

**14,9** mil. Kč

Vstupní cena objektu vč. odhad. podílu pozemku cca 2 135 m<sup>2</sup>

## PLOCHA CELKEM

**660** m<sup>2</sup>

510 m<sup>2</sup> stávajících + 150 m<sup>2</sup> půdní vestavba

## BYTOVÉ JEDNOTKY

**8** bytů

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

## POZEMEK

**cca 2 135** m<sup>2</sup>

Odhadovaný podíl ze společného pozemku 5 030 m<sup>2</sup> (zatím nerozdělen)

## PROČ TENTO OBJEKT

- ▶ **Validovaný benchmark:** sousední objekt č.p. 833 (10 let stará rekonstrukce) prodán nad 56 000 Kč/m<sup>2</sup>. Naše projekce 65 000 Kč/m<sup>2</sup> zohledňuje standard novostavby 2026.
- ▶ **Půdní vestavba:** 150 m<sup>2</sup> nové prodejní plochy bez navyšování zastavěné plochy – okamžité zhodnocení GFA (+9,8 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/m<sup>2</sup>, 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 2 135 m<sup>2</sup>). 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        | 510 m <sup>2</sup>       | 77,3 %         |
| Půdní vestavba (nové byty)       | 2        | 150 m <sup>2</sup>       | 22,7 %         |
| <b>CELKEM</b>                    | <b>8</b> | <b>660 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |

## 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 150 m<sup>2</sup> nové prodejní plochy generuje při cílové ceně dodatečné tržby ~9,8 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 2 135 m² | 14 900 000 Kč |
| 2. Rekonstrukce stávajících bytů | 510 m² × 18 000 Kč/m²                      | 9 180 000 Kč  |
| 3. Půdní vestavba                | 150 m² × 28 000 Kč/m²                      | 4 200 000 Kč  |
| CELKOVÉ CAPEX                    |                                            | 28 280 000 Kč |

## TRŽBY A HRUBÝ ZISK

| POLOŽKA                   | HODNOTA        |
|---------------------------|----------------|
| Prodejní plocha celkem    | 660 m²         |
| Prodejní cena (base case) | 65 000 Kč/m²   |
| Tržby brutto              | 42 900 000 Kč  |
| Náklady na prodej (5 %)   | −2 145 000 Kč  |
| Čisté tržby               | 40 755 000 Kč  |
| Celkové CAPEX             | −28 280 000 Kč |
| HRUBÝ ZISK                | 12 475 000 Kč  |

|                    |                           |                         |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| CAPEX<br>28,3 mil. | TRŽBY BRUTTO<br>42,9 mil. | ROI BASE CASE<br>44,1 % |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|

# 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 | 36 300 000 Kč | 6 205 000 Kč  | 21,9 % |
| Konzervativní | 60 000 Kč | 39 600 000 Kč | 9 340 000 Kč  | 33,0 % |
| BASE CASE ←   | 65 000 Kč | 42 900 000 Kč | 12 475 000 Kč | 44,1 % |
| Optimistický  | 70 000 Kč | 46 200 000 Kč | 15 610 000 Kč | 55,2 % |
| Maximální     | 75 000 Kč | 49 500 000 Kč | 18 745 000 Kč | 66,3 % |

## 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.