

OFF-MARKET AKVIZICE

Mendělejevova **193/194**

Rezidenční dům před revitalizací

Ostrava-Nová Ves · 18× 2+kk · 954 m² · cihla

CELKOVÁ INVESTICE

53,4 mil. Kč

JEDNOTKY

18 2+kk

ČISTÝ ZISK

17,2 mil. Kč

CÍLOVÉ ROI

32,2 %

18× 2+kk v rostoucí Ostravě

Akvizice a kompletní revitalizace cihlového domu s rozdělením na 18 moderních bytů
2+kk — nejlikvidnější segment trhu.

CELKOVÁ INVESTICE

53,4 mil. Kč

Akvizice 24,0 + rekonstrukce 25,86 mil. Kč + náklady na prodej

PRODUKT

18× 2+kk ~53 m²

Malé byty pro jednotlivce, páry a první bydlení — nejlikvidnější segment

ČISTÝ ZISK / ROI

17,2 mil. Kč

ROI 32 % za 18 měsíců (21 % p.a.), marže 24 %

FLEXIBILNÍ EXIT

2 scénáře

Prodej jednotek (flip) nebo držba na nájem jako pojistka likvidity

PROČ TENTO PROJEKT

- ▶ **Nejrychleji rostoucí trh ČR:** nabídkové ceny bytů v Ostravě +21,7 % meziročně (1/2026); region dohání Prahu a Brno z výrazně nižší báze.
- ▶ **Strukturální nedostatek malých bytů:** poptávka po 2+kk dlouhodobě převyšuje nabídku; nový zkolaudovaný produkt soutěží proti opotřeбенé panelové konkurenci.
- ▶ **Hluboký nájemní trh:** Ostrava tradičně nadprůměrný podíl nájemního bydlení — silná poptávková základna pro hold pojistku.
- ▶ **Lokalita v proměně:** Nová Ves — regenerace, zeleň, cyklostezky; nové rezidenční projekty mění tvář adresy.
- ▶ **Flexibilní exit:** prodej v prodejních vlnách s nájemní variantou jako pojistkou likvidity; strategii lze volit i postupně.

Aktuální **stav** budovy

Letecký snímek objektu Mendělejevova 193/194 — před plánovanou revitalizací.



CIHLOVÝ DŮM · NOVÁ VES

Cihlový bytový dům v původním stavu v zeleném prostředí na cyklostezce, obklopen vzrostlými zahradami. Konstrukce vhodná pro kompletní revitalizaci a rozdělení na 18 jednotek 2+kk.

Vizualizace **po revitalizaci**

Cílový standard objektu po kompletní revitalizaci na úrovni moderního bydlení.



STANDARD NOVOSTAVBY

Moderní fasáda, nová střecha a okna, parkování a úprava zeleně. 18 moderních jednotek 2+kk v dosahu centra Ostravy — produkt cílící na nejlukvidnější segment trhu.

Ostrava-**Nová Ves**

Vnitřní městský obvod s přímou návazností na centrum, v zeleni na cyklostezce — v nejrychleji rostoucím trhu ČR.

DOJEZD DO CENTRA

~10 min autem

PORUBA / VŠB / FN

~15 min autem

DOPRAVA

Tramvaj, vlak, trolejbus

RŮST CEN OSTRAVA

+21,7 % yoy (1/2026)

SEGMENT 2+kk

Nejlikvidnější produkt

Poptávka po malých bytech dlouhodobě převyšuje nabídku. Nový, plně zkolaudovaný produkt cílí na horní pásmo segmentu a soutěží proti opotřeбенé panelové i cihlové konkurenci. Tržní nájem nových/rekonstruovaných 2+kk v Ostravě 2026 ~13,6–14 tis. Kč/měs.

REALITNÍ TRH OSTRAVA 2026

Region dohání republiku

Nabídkové ceny bytů v Ostravě rostly o +21,7 % meziročně (1/2026). Trh je tažený omezenou nabídkou nového produktu a stabilní poptávkou; hladina se dotahuje k pražské a brněnské z nižší báze.

KONTEXT LOKALITY

Řízené riziko

Dům se nachází v dosahu uzavřeného průmyslového areálu — faktor vyvážený výrazně podtržní akviziční cenou. Bezprostřední obytné prostředí (zeleň, zahrady, cyklostezka) zůstává nedotčeno; emise provozu dlouhodobě pod zákonnými limity.

Skladba **projektu**

Kompletní revitalizace cihlového domu a rozdělení na 18 moderních jednotek 2+kk.

POLOŽKA	HODNOTA
Konstrukce	Cihla
Jednotky po revitalizaci	18× 2+kk
Průměrná plocha bytu	~53 m ² (celkem 954 m ²)
Horizont	dokončení 2027/28 (~18 měsíců)
Standard	plná rekonstrukce interiéru i exteriéru

ROZSAH REVITALIZACE

Standard novostavby

Zateplená obálka (ETICS), nová střecha a okna, kompletní rozvody (TZB), rekonstrukce interiérů včetně jader a kuchyní, modernizace společných prostor a venkovních ploch s parkováním.

Developerská kalkulace

Koupě → revitalizace → prodej 18 jednotek. Cílová exit cena 74 000 Kč/m².

INVESTIČNÍ VÝDAJE

POLOŽKA	DETAIL	HODNOTA
1. Akvizice	kupní cena domu	24 000 000 Kč
2. Rekonstrukce	954 m², 18 jednotek (s DPH)	25 860 000 Kč
3. Náklady na prodej	provize, marketing, právo (~5 % z tržby)	3 529 800 Kč
CELKOVÁ INVESTICE		53 389 800 Kč

OD PRODEJE K ZISKU

POLOŽKA	HODNOTA
Prodejní plocha	954 m²
Cílová cena (exit)	74 000 Kč/m²
Tržba brutto	70 596 000 Kč
Náklady na prodej	-3 529 800 Kč
Čistá tržba	67 066 200 Kč
Rekonstrukce	-25 860 000 Kč
Akvizice	-24 000 000 Kč
ČISTÝ ZISK	17 206 200 Kč

CELKOVÁ INVESTICE

53,4 mil.

ČISTÝ ZISK

17,2 mil.

ROI / 18 MĚS.

32,2 %

POJISTKA LIKVIDITY · DRŽBA NA NÁJEM

18× 2+kk za **14–16 tis. Kč/měs** → hrubý roční výnos **~6,1–6,9 %** z investovaného kapitálu (akvizice + rekonstrukce, 49,9 mil. Kč). Nájemní varianta umožňuje přečkat slabší prodejní okno a prodávat jednotky postupně.

Scénáře návratnosti

Citlivost čistého zisku a ROI na exit ceně za m²; base 74 000 Kč/m².

SCÉNÁŘ / CENA M²	TRŽBA BRUTTO	ČISTÝ ZISK	ROI
80 000 Kč	76 320 000 Kč	22 644 000 Kč	42,2 %
77 000 Kč	73 458 000 Kč	19 925 100 Kč	37,2 %
74 000 Kč – CÍL	70 596 000 Kč	17 206 200 Kč	32,2 %
71 000 Kč	67 734 000 Kč	14 487 300 Kč	27,2 %
68 000 Kč	64 872 000 Kč	11 768 400 Kč	22,2 %

SEGMENT

Likvidní 2+kk

Malé byty = nejrychlejší absorpce v lokalitě. Prodej řízený v vlnách, nájemní varianta jako pojistka likvidity.

TRH

Rostoucí báze

Ostrava +21,7 % yoy (1/2026). Exit 74k odpovídá hornímu pásmu lokality pro nový produkt; projekt počítá s doložením srovnatelných prodejů a předběžným oceněním pro hladké financování koncových kupců.

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.