

OFF-MARKET AKVIZICE



Mendělejevova

Rezidenční dům před revitalizací

Ostrava-Nová Ves · 12 bytů → 18× 2+kk · 954 m² · cihla

CELKOVÁ INVESTICE

50,4 mil. Kč

JEDNOTKY

12→18 2+kk

ČISTÝ ZISK

20,2 mil. Kč

CÍLOVÉ ROI

40,1 %

18× 2+kk v rostoucí Ostravě

Akvizice cihlového domu s 12 stávajícími byty a kompletní revitalizace s rekonfigurací na 18 moderních jednotek 2+kk — nejlukrativnější segment trhu.

CELKOVÁ INVESTICE

50,4 mil. Kč

Akvizice 21,0 + rekonstrukce 25,86 mil. Kč + náklady na prodej

PRODUKT

12 → 18 bytů

Rekonfigurace 12 stávajících bytů na 18× 2+kk (~53 m²) — nejlukrativnější segment

ČISTÝ ZISK / ROI

20,2 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.
- ▶ **Uplift 12 → 18 bytů:** rekonfigurace dispozic na žádané 2+kk zvyšuje počet jednotek o 50 % v rámci stávajícího objemu domu — dispoziční změna, u které nepředpokládáme zásadní administrativní překážky.
- ▶ **Strukturální nedostatek malých bytů:** poptávka po 2+kk dlouhodobě převyšuje nabídku; nový zkolaudovaný produkt soutěží proti opotřebené 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 — před plánovanou revitalizací.



CIHLOVÝ DŮM · NOVÁ VES

Cihlový bytový dům v původním stavu v zeleném prostředí na cyklostezce, obklopen vzrostlými zahradami. Aktuálně 12 bytů; konstrukce vhodná pro kompletní revitalizaci a rekonfiguraci na 18 jednotek 2+kk.

Vizualizace po revitalizaci

Cílový standard objektu po kompletní revitalizaci na úroveň 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 nejlukrativnější 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 rekonfigurace 12 stávajících bytů na 18 moderních jednotek 2+kk.

POLOŽKA		HODNOTA
Konstrukce		Cihla
Stávající stav		12 bytů
Jednotky po revitalizaci		18x 2+kk (+50 % počtu jednotek)
Průměrná plocha bytu		~53 m² (celkem 954 m²)
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	21 000 000 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		50 389 800 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	-21 000 000 Kč
ČISTÝ ZISK	20 206 200 Kč

CELKOVÁ INVESTICE

50,4 mil.

ČISTÝ ZISK

20,2 mil.

ROI / 18 MĚS.

40,1 %

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, 46,9 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	25 644 000 Kč	50,6 %
77 000 Kč	73 458 000 Kč	22 925 100 Kč	45,4 %
74 000 Kč – CÍL	70 596 000 Kč	20 206 200 Kč	40,1 %
71 000 Kč	67 734 000 Kč	17 487 300 Kč	34,8 %
68 000 Kč	64 872 000 Kč	14 768 400 Kč	29,5 %

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 · Neveřejný dokument, neurčeno k další distribuci.