

OFF-MARKET ACQUISITION

Šmídová 3BD

Rezidenční portfolio před rekonstrukcí
Ostrava-Radvanice · 16 jednotek · 1 555 m²



AKVIZIČNÍ CENA

35 mil. Kč

PRODEJNÍ PLOCHA

1 555 m²

HRUBÝ ZISK

21,3 mil.

CÍLOVÉ ROI

25,9 %

Klíčové parametry projektu

Tři rezidenční objekty, jeden investiční celek, předpřipravený k akvizici a developmentu.

AKVIZICE

35 mil. Kč

Vstupní cena za balík 3 objektů včetně 5 030 m² pozemků

PLOCHA CELKEM

1 555 m²

1 173 m² stávajících + 382 m² půdních vestaveb

BYTOVÉ JEDNOTKY

22 bytů

16 stávajících (po rekonstrukci) + 6 nových v půdní vestavbě

POZEMKY

5 030 m²

Vlastní zahrady - prémiový standard pro Radvanice

PROČ TENTO PROJEKT

- ▶ **Validovaný benchmark:** sousední objekt č.p. 833 (10 let stará rekonstrukce) prodán nad 56 000 Kč/m². Naše projekce 70 000 Kč/m² zohledňuje standard novostavby 2026.
- ▶ **Půdní vestavby:** 382 m² nové prodejní plochy bez navyšování zastavěné plochy - okamžité zhodnocení GFA.
- ▶ **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 vlastních pozemcích.
- ▶ **Silný realitní trh:** Ostrava březen 2026 - průměrná cena bytu 70 600 Kč/m², meziměsíční růst +3,1 %.

Aktuální stav budov

Reálné snímky předmětných objektů Šmídova - před plánovanou rekonstrukcí.



Cihlový dům v zahradním uspořádání s vlastním pozemkem. Solidní stavební substance, původní fasáda připravená k revitalizaci. Klidové prostředí obklopené vzrostlou zelení.



Třípatrová cihlová budova v původním stavu. Vlastní parkovací prostor, generózní pozemek vhodný pro úpravu venkovních ploch. Dispoziční potenciál pro plnohodnotnou rekonstrukci včetně půdní vestavby.

Cílový standard

Reference na již realizovanou rekonstrukci v rámci portfolia PFG - demonstrace cílového standardu.



Třípatrový objekt po kompletní rekonstrukci na úroveň novostavby - mansardová střecha s plnohodnotnou půdní vestavbou, francouzské okna s balkony, parkovací stání s permeabilním povrchem, moderní fasáda. Reference na obdobně dimenzovaný projekt z portfolia PFG.



Dvoupodlažní objekt po rekonstrukci s využitím půdního prostoru - moderní mansarda se střešními okny, kombinace bílé fasády a tmavého soklu. Demonstrace designové kvality dosažitelné u objektů obdobného typu jako Šmídová 654, 805, 836.

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 hutí 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 5 030 m². Tato charakteristika je v rámci širšího okolí výjimečná a tvoří klíčový diferenciator 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 hypotečních sazbách 4,2-4,6 %.

Tři objekty, jeden balík

Strukturovaný prodej celého portfolia v rámci jedné transakce.

OBJEKT	STÁV. BYTY	STÁV. PLOCHA	PŮDNÍ BYTY	PŮDNÍ PLOCHA	CELKEM PLOCHA
č.p. 654	6	510 m ²	2	150 m ²	660 m ²
č.p. 805	4	252 m ²	2	104 m ²	356 m ²
č.p. 836	6	411 m ²	2	128 m ²	539 m ²
CELKEM	16	1 173 m²	6	382 m²	1 555 m²

PŮDNÍ VESTAVBY

Klíčový potenciál zhodnocení

Transformace nevyužitých půdních prostor na 6 nových bytových jednotek 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 382 m² nové prodejní plochy generuje při cílové ceně dodatečné tržby ~26,7 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 70 000 Kč/m².

Investiční výdaje (CAPEX)

POLOŽKA	DETAIL	HODNOTA
1. Akvizice	3 objekty + 5 030 m ² pozemků	35 000 000 Kč
2. Rekonstrukce stávajících bytů	1 173 m ² × Ø 24 270 Kč/m ²	28 467 000 Kč
3. Půdní vestavby	382 m ² × Ø 32 800 Kč/m ²	12 528 000 Kč
4. Projekce, inženýring, rezerva 15 %	Z nákladů reko + nadstavby	6 149 000 Kč
CELKOVÉ CAPEX		82 144 000 Kč

Tržby a hrubý zisk

POLOŽKA	HODNOTA
Prodejní plocha celkem	1 555 m ²
Prodejní cena (base case)	70 000 Kč/m ²
Tržby brutto	108 850 000 Kč
Náklady na prodej (5 %)	-5 442 500 Kč
Čisté tržby	103 407 500 Kč
Celkové CAPEX	-82 144 000 Kč
HRUBÝ ZISK	21 263 500 Kč

CAPEX

82,1 mil.

TRŽBY BRUTTO

108,9 mil.

ROI BASE CASE

25,9 %

Scénáře návratnosti

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

SCÉNÁŘ	CENA/M ²	TRŽBY BRUTTO	HRUBÝ ZISK	ROI
Pesimistický	60 000 Kč	93 300 000 Kč	6 491 000 Kč	7,9 %
Konzervativní	65 000 Kč	101 075 000 Kč	13 877 250 Kč	16,9 %
BASE CASE ←	70 000 Kč	108 850 000 Kč	21 263 500 Kč	25,9 %
Optimistický	75 000 Kč	116 625 000 Kč	28 649 750 Kč	34,9 %
Maximální	80 000 Kč	124 400 000 Kč	36 036 000 Kč	43,9 %

REFERENCE

Tržní opora pro projekční ceny

Base case 70 000 Kč/m² odpovídá realistickému ostravskému průměru u kvalitních zrekonstruovaných cihlových bytů a ponechává buffer ~25 % oproti top novostavbám v centru Ostravy (95-100 000 Kč/m²). Konzervativní scénář 65 000 Kč/m² odpovídá ostravskému průměrnému indexu březen 2026 (70 600 Kč/m²) sníženému o lokální diskont Radvanic.

BENCHMARK Č.P. 833

Validace cenové úrovně v lokalitě

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 (70 000 Kč/m²) reprezentuje +24 % 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 Privy Finance Group.