

OFF-MARKET AKVIZICE



V Zimném dole

Rezidenční celek 3 bytových domů před revitalizací

Petřvald · 3 domy · 21 jednotek · ~1 168 m²

CELKOVÁ INVESTICE

59,7 mil. Kč

JEDNOTKY

21 bytů

ČISTÝ ZISK

15,0 mil. Kč

CÍLOVÉ ROI

25,2 %

Portfolio 21 bytů na prahu Ostravy

Tři bytové domy k revitalizaci jako jeden celek — v rostoucí rezidenční obci sousedící s Ostravou, s nulovou konkurencí a ověřenou bankovní průchodností lokality.

CELKOVÁ INVESTICE

59,7 mil. Kč

Akvizice 30,0 + rekonstrukce 26,0 mil. Kč + náklady na prodej

PORTFOLIO

3 domy 21 bytů

12× 3+1 · 6× 2+1 · 3× 1+1 · ~1 168 m² bytové plochy · pozemky ~2 490 m²

ČISTÝ ZISK / ROI

15,0 mil. Kč

ROI 25,2 % za ~24 měsíců, marže 20,1 %

CÍLOVÝ EXIT

60–69 tis. Kč/m²

Cíl 64 000 Kč/m² → 2,4–4,2 mil. Kč/byt dle dispozice; menší jednotky v nejlukrativnějším pásmu trhu

PROČ TENTO PROJEKT

- ▶ **Cenový skokan ČR:** Moravskoslezský kraj +25 % meziročně (Index Sreality.cz, 1/2026) — nejrychleji rostoucí trh v zemi, doba prodeje ~36 dní.
- ▶ **Suburbium Ostravy, ne Karvinsko:** Petřvald sousedí s ostravskými obvody (Michálkovice 3,4 km), centrum Ostravy ~13 min. Jediná obec regionu s rostoucí populací (+8 % od 2004).
- ▶ **Nulová konkurence:** v Petřvaldě aktuálně žádný aktivní inzerát prodeje ani pronájmu bytu — 21 moderních jednotek obsadí segment bez soupeře.
- ▶ **Ověřená lokalita:** v obci probíhá revitalizace čtvrti Marjánka (17 domů) — banky zde financují koncové kupce i refinancování bez rozporování cen.
- ▶ **Lokalita v růstu:** přímo v sousedství startuje developerská výstavba novostaveb rodinných domů (projekt „Váš nový dům“) a v obci vzniká Rezidence Ráčkova (2027) — nová výstavba potvrzuje poptávku a zvedá hodnotu okolí.
- ▶ **Prodejní mix:** vedle rodinných 3+1 nabízí celek 9 menších bytů (2+1, 1+1) v cenách 2,4–2,9 mil. Kč — nejrychleji absorbovaný segment trhu.

Aktuální stav celku

Letecký snímek tří domů na ul. V Zimném dole (07/2025) — před plánovanou revitalizací.



3 DOMY · KLIDNÁ REZIDENČNÍ ZÓNA

Tři třípodlažní bytové domy v původním stavu, obklopené zástavbou rodinných domů, zelení a poli. Vlastní příjezd, zpevněné plochy a pozemky ~2 490 m² vč. zastavěných ploch. Bez zjištěných statických poruch dle pasportů stavby (08/2025).

Vizualizace po revitalizaci

Cílový standard celku po kompletní revitalizaci — zateplené fasády, nová okna, parkoviště a sadové úpravy.



MODERNÍ REZIDENČNÍ CELEK

Moderní fasády, nové střechy a okna, parkovací stání a kultivované okolí. Vzniká produkt, který v Petřvaldě zcela chybí: moderní bydlení s parkováním a zelení na prahu Ostravy — bez přímé konkurence v obci.

Petřvald — rostoucí suburbium Ostravy

Klidná rezidenční obec na východním prahu Ostravy. Cenově gravituje k ostravské periferii, ne ke Karvinsku.

DOJEZD CENTRUM OSTRAVY

~13 min autem · Havířov ~10 min

SOUSEDÍ S OSTRAVOU

Michálkovice 3,4 km · Radvanice 3,8 km

DEMOGRAFIE

7 409 obyv. · +8 % od 2004 (výjimka regionu)

NABÍDKA BYTŮ V OBCI

0 aktivních inzerátů (prodej i nájem)

DŮKAZ TRHU · SROVNÁNÍ V AGLOMERACI (2025–26)

NEMOVITOST	PLOCHA	KČ/M ²	TYP CENY
Novostavba Rezidence Důl Michal, O.-Michálkovice	47–97 m ²	92–106 000	Nabídková
O.-Michálkovice, 2+kk, ul. Čs. armády	55 m ²	~72 500	Nabídková
Šenov, 3+kk po rekonstrukci	78 m ²	~71 700	Nabídková
Slezská Ostrava, 2+kk	62 m ²	~66 100	Realizovaná (6/2026)
Ostrava-Bělský Les, panel 3+1	65 m ²	~57 500	Realizovaná (5/2026)
Vratimov, 2+1	57 m ²	~56 100	Realizovaná (4/2026)

Cílové pásmo **60–69 tis. Kč/m²** leží mezi realizovanými prodeji ostravské periferie (56–66 tis.) a nabídkovými cenami rekonstruovaných bytů (~72 tis.); strop drží novostavby (92–106 tis.). Revitalizovaný produkt s parkováním a zelení v obci bez konkurence cílí na horní část tohoto rozpětí; menší dispozice (2+1, 1+1) nesou nejvyšší Kč/m². *Zdroje: reas.cz (realizované ceny), reality-ostrava.info, inzerce 2025–26.*

PROČ LOKALITA PONESE CENU

Deficit + demografie + precedent

Petřvald jako jediná obec v okolí populačně roste (suburbanizace z Ostravy), nabídka bytů v obci je nulová a čtvrť Marjánka prokazuje, že banky v Petřvaldě financují revitalizované bydlení bez rozporování cen. Přímou v sousedství navíc startuje výstavba novostaveb rodinných domů — nová zástavba kultivuje bezprostřední okolí a zvedá hodnotu lokality. Trh MSK roste nejrychleji v ČR (+25 % r/r) a při horizontu dokončení 2027–28 pracuje čas pro projekt.

Předmět akvizice — jednotky as-is

Ucelený celek tří domů, ul. V Zimném dole. Montovaný panel, 3 NP + podsklepení, pozemky ~2 490 m². Pasporty stavby vč. výkresů (MM-Project, 08/2025), bez zjištěných statických poruch.

DŮM	JEDNOTKA	DISPOZICE	PODLAŽÍ	PP M² (BYTY)
Dům A	Byt 1	3+1	1.NP	65,43 m²
	Byt 2	3+1	1.NP	65,43 m²
	Byt 3	3+1	2.NP	65,43 m²
	Byt 4	3+1	2.NP	65,43 m²
	Byt 5	3+1	3.NP	65,43 m²
	Byt 6	3+1	3.NP	65,43 m²
	Dům A — celkem 6 bytů			392,58 m²
Dům B	Byt 1	3+1	1.NP	65,43 m²
	Byt 2	3+1	1.NP	65,43 m²
	Byt 3	3+1	2.NP	65,43 m²
	Byt 4	3+1	2.NP	65,43 m²
	Byt 5	3+1	3.NP	65,43 m²
	Byt 6	3+1	3.NP	65,43 m²
	Dům B — celkem 6 bytů			392,58 m²
Dům C	Byt 1	2+1	1.NP	45,30 m²
	Byt 2	1+1	1.NP	37,07 m²
	Byt 3	2+1	1.NP	45,30 m²
	Byt 4	2+1	2.NP	45,30 m²
	Byt 5	1+1	2.NP	37,07 m²
	Byt 6	2+1	2.NP	45,30 m²
	Byt 7	2+1	3.NP	45,30 m²
	Byt 8	1+1	3.NP	37,07 m²
	Byt 9	2+1	3.NP	45,30 m²
	Dům C — celkem 9 bytů			383,01 m²
CELKEM	21 jednotek	12× 3+1 · 6× 2+1 · 3× 1+1	3 domy	1168,17 m²

ROZSAH REVITALIZACE

Zateplená obálka (ETICS), nová střecha, okna a dveře, kompletní výměna TZB vč. nového vytápění a ohřevu vody, sanace suterénu, plná rekonstrukce interiérů, společné prostory a venkovní plochy s parkováním (~1,2 mil. Kč/byt). Celek u jednoho vlastníka umožňuje prohlášení vlastníka a prodej po jednotkách, po domech, nebo hold na nájem.

Developerská kalkulace

Koupě celku → revitalizace 21 jednotek → prodej. Cílová exit cena 64 000 Kč/m² (pásmo 60–69 tis.).

INVESTIČNÍ VÝDAJE

POLOŽKA	DETAIL	HODNOTA
1. Akvizice	kupní cena celku (3 domy)	30 000 000 Kč
2. Rekonstrukce	~1 168 m², 21 jednotek (cílový rozpočet)	26 000 000 Kč
3. Náklady na prodej	provize, marketing, právo (~5 % z tržby)	3 738 144 Kč
CELKOVÁ INVESTICE		59 738 144 Kč

OD PRODEJE K ZISKU

POLOŽKA	HODNOTA
Prodejní plocha	1168,17 m² (21 bytů)
Cílová cena (exit)	64 000 Kč/m² · 2,4–4,2 mil. Kč/byt
Tržba brutto	74 762 880 Kč
Náklady na prodej	–3 738 144 Kč
Čistá tržba	71 024 736 Kč
Rekonstrukce	–26 000 000 Kč
Akvizice	–30 000 000 Kč
ČISTÝ ZISK	15 024 736 Kč

CELKOVÁ INVESTICE

59,7 mil.

ČISTÝ ZISK

15,0 mil.

ROI / ~24 MĚS.

25,2 %

POJISTKA LIKVIDITY · DRŽBA NA NÁJEM

21 jednotek za 7–11 tis. Kč/měs dle dispozice → hrubý roční výnos 2,2–2,5 mil. Kč (~3,9–4,5 % z kapitálu 56,0 mil.). V obci nulová konkurenční nájemní nabídka; Havířov (10 min) má nejvyšší podíl nájemního bydlení v ČR (46 %).

Scénáře návratnosti

Citlivost čistého zisku a ROI na exit ceně za m²; cílová hodnota 64 000 Kč/m², konzervativní scénáře 55–58 tis. kotvené realizovanými prodeji ostravské periferie.

SCÉNÁŘ / CENA M ²	TRŽBA BRUTTO	ČISTÝ ZISK	ROI
69 000 Kč	80 603 730 Kč	20 573 544 Kč	34,3 %
66 000 Kč	77 099 220 Kč	17 244 259 Kč	28,8 %
64 000 Kč — CÍL	74 762 880 Kč	15 024 736 Kč	25,2 %
58 000 Kč	67 753 860 Kč	8 366 167 Kč	14,1 %
55 000 Kč	64 249 350 Kč	5 036 883 Kč	8,5 %

DŮKAZ TRHU

Kde leží cíl

Realizované prodeje ostravské periferie 56–66 tis. Kč/m², nabídkové ceny rekonstruovaných bytů ~72 tis., novostavbový strop 92–106 tis. Cíl 64 tis. = kvalitní revitalizovaný produkt v horní části pásma, stále výrazně pod reko nabídkami Ostravy; menší dispozice (2+1, 1+1) hladinu Kč/m² podpírají.

HODNOTOTVORNÁ TEZE

Spread + čas pracují pro projekt

Koupit celek pod cenou náhradní výstavby → revitalizovat na moderní standard → prodat 21 jednotek do nejrychleji rostoucího trhu ČR (+25 % r/r). I konzervativní scénář 55 tis. drží projekt v zisku; každých +1 000 Kč/m² přidává ~1,1 mil. Kč čistého zisku.

Metodika: čistý zisk = tržba – náklady na prodej – rekonstrukce – akvizice; je uveden před financováním a daní z příjmu. ROI z celkové investice za uvedený horizont. Rekonstrukce dle kalkulace MS kraj (cenová úroveň 2024–25) s cílovou optimalizací rozpočtu; přesné nacenění vyžaduje položkový rozpočet z PD. **Disclaimer:** indikativní investiční teaser; exit ceny jsou cílové hodnoty odvozené z nabídkových i realizovaných srovnání v aglomeraci, 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.