

# CHARLES BRIDGE

---

## INVESTMENT GROUP

Představení vybraných projektů k 03/2026

# Rezidence Češkova, Pardubice

Realizace 6ti bytových jednotek skrze rozdělení multigeneračního rodinného domu na menší jednotky a přístavbu nového patra.

## Představení projektu

Projekt Rezidence Češkova v Pardubicích započal v říjnu 2024 nákupem rodinného domu, který byl specificky vytipován pro komplexní rekonstrukci s možností půdní vestavby.

Po akvizici nemovitosti následovala tvorba architektonické studie, jenž měla za cíl přetvořit původní dům na moderní rezidenční jednotky. Vzhledem k nedostatku nízkometrážních 1+1 a 2+1 bytů v širším centru Pardubic se jednalo o nízkorizikovou investici. Zároveň jsme rádi přispěli k tvorbě nových moderních bytových jednotek, které tato oblast nezbytně vyžaduje.

V rámci projektu proběhlo vybudování dvou nových bytů ve střešních prostorech, přičemž byla provedena i změna sklonu střechy, aby se optimalizovalo využití prostoru. Výsledkem rekonstrukce byl vznik šesti bytových jednotek o celkové užitné ploše 250 m<sup>2</sup>, doplněných o šest dedikovaných zahradních parcel přinášejících další komfort budoucím obyvatelům.

Jednotlivé byty byly nabízeny za prodejní cenu přibližně 110.000 Kč za m<sup>2</sup>, což odráží vysokou kvalitu provedení, atraktivitu lokality a vysokou poptávku. Byty byly plně zarezervovány během několika týdnů a na každý byt jsme měli během prohlídkového dne velký počet seriózních zájemců najednou. Rezervační poplatky byly všemi zájemci uhrazeny a po dokončení kolaudace budou byty řádně předány. Někteří zájemci využili doprovodných služeb a nechali si od nás vyrobit i nábytek na míru. Projekt se aktuálně nachází v závěrečné fázi realizace a čeká na kolaudaci bytových jednotek, která je v tuto chvíli závislá na dokončení připojení objektu k distribuční soustavě společnosti ČEZ.

Kupní cena nemovitosti činila 9,7 milionu Kč, přičemž znalecký posudek ocenil hodnotu domu na 10,3 milionu Kč. Pro rekonstrukci bytů a zahrady byl vyčleněn finanční objem ve výši 8,0 milionu Kč. Celkový objem prodejních cen šesti bytů dosáhl úrovně 27 milionů včetně DPH. Po započtení úrokových nákladů a vedlejších nákladů stavby očekáváme v Q2 2026 dosažení zisku před zdaněním ve výši cca 4 mil. Kč, který dále reinvestujeme do nákupu podobných projektů.

## Metriky projektu

Zahájení	10/2025
Dokončení	03/2026
Počet bytových jednotek	6
Celková prodejní cena	27.450.000 Kč

Průměrná velikost bytu	43,5 m <sup>2</sup>
Rezervováno	100% (6/6)
Zhodnocení	24% p.a.
Průměrná cena bytu za m <sup>2</sup>	110.000 Kč



# Rezidence Češkova, Pardubice

Realizace 6ti bytových jednotek skrze rozdělení multigeneračního rodinného domu na menší jednotky a přístavbu nového patra.

## Fotogalerie - vizualizace



Vizualizace – venkovní pohled do společného dvora



Vizualizace – venkovní pohled z hlavní ulice



Vizualizace – obývací pokoj



Vizualizace – ložnice



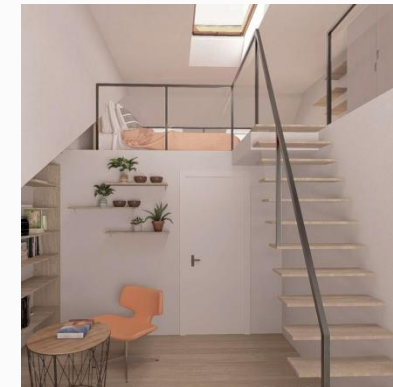
Vizualizace – podkrovní byt, spací patro



Vizualizace – přízemní patro, kuchyně s vchodem na terasu



Vizualizace – koupelna se sprchovým koutem



Vizualizace – podkrovní byt, spací patro

# Rezidence Češkova, Pardubice

Realizace 6ti bytových jednotek skrze rozdělení multigeneračního rodinného domu na menší jednotky a přístavbu nového patra.

## Fotogalerie – dokončení stavby



Realita – plně dokončený obývací pokoj



Realita – plně dokončený obývací pokoj



Realita - koupelna



Realita - koupelna



Realita - detaily



Realita – kuchyňská místnost se vstupem na zahradu



Realita – podkrovní byt



Realita – podkrovní byt



Realita – nová fasáda



# Dvojdům, Velký Borek, Mělník

Development [dvojdому](#) v obci Velký Borek blízko Prahy.

## Představení projektu

Již 15 měsíců pracujeme na přípravě a realizaci výstavby typologického dvojdому blízko Mělníku, v dojezdové vzdálenosti blízko Prahy. Tento typ výstavby je pro nás typickou a strategickou formou realizace developmentu do příštích let. Výstavba v obcích blízko Prahy je řádově rychlejší než v samotné Praze díky flexibilnějším povolovacím procesům a také dostupnějším pozemkům.

V srpnu 2024 jsme zahájili projekt nákupem pozemku. Následující tři měsíce trvalo zpracování architektonické studie. V listopadu 2024 jsme začali pracovat na projektové dokumentaci a přípravě podkladů pro žádost o stavební povolení. V dubnu 2025 jsme měli podánu žádost o stavební povolení a od července 2025 jsme začali stavět, tj. cca rok po akvizici pozemku.

Aktuálně jsme na stavě proinvestovali zhruba již 5.000.000 Kč a 7.000.000 Kč nám zbývá proinvestovat v následujících šesti měsících. Očekáváme, že stavba bude dokončena a prodána do srpna 2026.

Velikost jednoho domu bude 110 m2 podlahové plochy a 420 m2 pozemku. Prodejní cenu jednoho domu očekáváme na úrovni 11.500.000 Kč - 11.900.000 Kč, přičemž předprodej domů začne již v dubnu 2026. Očekáváme, že stavba bude dokončena a prodána do srpna 2026.

Z již provedených prací proběhly od července 2025 výkopové a zemní práce. Byly plně vybetonována základová deska. Dokončili jsme stavbu obvodových zdí i vnitřních nosných zdí v obou patrech budovy. Zabetonovali jsme již také stropy hrubé stavby a nyní se nacházíme ve fázi stavby střechy.

## Metriky projektu

Zahájení	08/2024
Dokončení	08/2026
Počet rodinných domů	2
Celková prodejní cena	24.000.000 Kč

Průměrná velikost jednotky	110 m2
Rezervováno	0% (0/2)
Zhodnocení	22% p.a.
Průměrná cena domu za m2	110.000 Kč

# Dvojdům, Velký Borek, Mělník

Development dvojdomu v obci Velký Borek blízko Prahy.

## Fotogalerie – realizace stavby



Realita – vytyčení pozemku, označení výkopů



Realita – odpady a rozvody vody



Realita – zabetonování základové desky



Realita – hrubá stavba 1. patro



Realita – zabetonování stropu



Realita – hrubá stavba 2. patro



Realita – stavba krovy



Realita – realizace střechy

# Rezidence Pod Tlustou, Zlín

Realizace 3 bytových jednotek skrze rozdělení multigeneračního rodinného domu na menší jednotky a přístavbu nového patra + externího schodiště pro maximalizaci podlahové plochy.

## Představení projektu

Zhruba 8 měsíců před dokončením se nachází butikový developerský projekt, jehož se účastníme společně se zlínským developerem, který pro nás aktuálně dokončil rekonstrukci bytu v Prostějově a zároveň i obratem našel kupce.

Nemovitost, jenž je základem tohoto developerského projektu byla nakupena za cenu 6.400.000 Kč z insolvenčního řízení, čímž jsme dosáhli díky nižšímu stupni veřejné nabídky zajímavé pořizovací ceny. Již při akvizici jsme měli jasný záměr kompletní rekonstrukce objektu, tj. změnu dispozičního řešení a přestavbu na tři samostatné bytové jednotky.

Lokalita Rezidence Pod Tlustou se nachází v klidné rezidenční části města s dobrou dostupností do centra Zlína, v bezprostřední blízkosti občanské vybavenosti a městské infrastruktury. Ceny zde u kvalitních developerských projektů dosahují podobně jako v Pardubicích již snadno ceny přes 100.000 Kč za m<sup>2</sup>.

Kvalitu projektu odráží opět fakt, že v neveřejném předprodeji byla uzavřena rezervační smlouva na jednu bytovou jednotku ve výši 8.500.000 Kč, přičemž zbylé jednotky se vzhledem k růstu cen pravděpodobně prodají ještě o něco málo dražší.

## Metriky projektu

Zahájení	10/2024
Dokončení	10/2026
Počet bytových jednotek	3
Celková prodejní cena	26.800.000 Kč

Průměrná velikost bytu	85 m <sup>2</sup>
Rezervováno	33% (1/3)
Zhodnocení	22% p.a.
Průměrná cena bytu za m <sup>2</sup>	105.000 Kč



# Rezidence Pod Tlustou, Zlín

Realizace 3 bytových jednotek skrze rozdělení multigeneračního rodinného domu na menší jednotky a přístavbu nového patra + externího schodiště pro maximalizaci podlahové plochy.

## Časová osa projektu

Realizované části projektu



## Rezidence Pod Tlustou, Zlín

Realizace 3 bytových jednotek skrze rozdělení multigeneračního rodinného domu na menší jednotky a přístavbu nového patra + externího schodiště pro maximalizaci podlahové plochy.

### Fotogalerie – realizace stavby



vizualizace – boční pohled



Realita – exteriér



Realita – demolice



Realita – schodiště v přestavbě



Realita – boční pohled



Realita – prostor mezi podlažími



Realita – ocelové nosníky



Realita – bourání příček

# Trojďům, Svojetice, Říčany

Development **trojdomu** v obci Svojetice blízko Prahy.

## Představení projektu

Již 12 měsíců pracujeme na přípravě a realizaci výstavby typologického trojdomu blízko Říčan, v dojezdové vzdálenosti blízko Prahy. Tento typ výstavby je pro nás typickou a strategickou formou realizace developmentu do příštích let. Výstavba v obcích blízko Prahy je řádově rychlejší než v samotné Praze díky flexibilnějším povolovacím procesům a také dostupnějším pozemkům.

Historicky jsme nakoupili pozemek s rodinným domem z exekuce v rámci dědického řízení za účelem krátkodobé spekulace a rychlého přeprojeje. Jelikož dům si vyžadoval významnou rekonstrukci, poptávka za námi stanovenou cenu byla výrazně slabší, než jsme očekávali. Během půl roku se nám ozvali pouze dva zájemci.

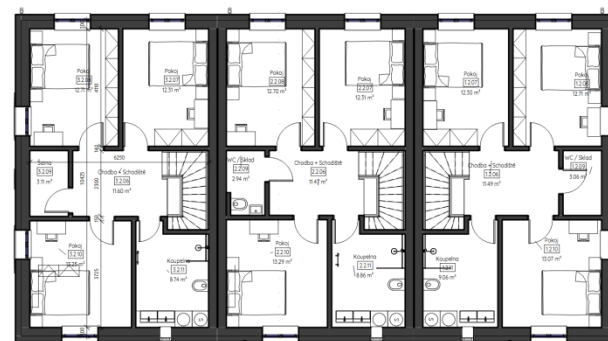
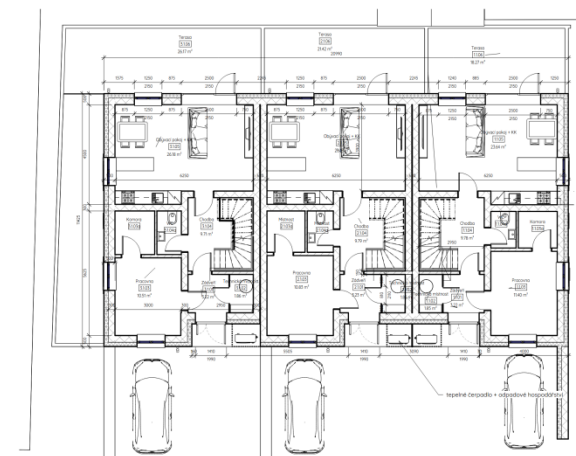
Rozhodli jsme se proto hodnotu pozemku a lokality zrealizovat sami skrze zpracování architektonického studie a projektové dokumentace. V aktuální fázi máme zpracovanou architektonickou studii odsouhlasenou městem, která nám říká, že na pozemku budeme schopni vybudovat tři rodinné domy o užitné ploše 116 m<sup>2</sup> za rodinný dům, se samostatným parkovacím stáním a malou předzahrádkou.

Máme v ruce rovněž demoliční výměr na aktuálně stojící původní rodinný dům na pozemku. Náklady demolice máme vytendrovány na 1.500.000 Kč a demolice by měla začít v průběhu února 2026. Rovněž aktuálně zpracováváme žádost o stavební povolení na výstavbu trojdomů, kterou plánujeme podat do konce března 2026 a věříme v započítí výstavby v červenci 2026.

## Metriky projektu

Zahájení	02/2025
Dokončení	09/2027
Počet rodinných domů	3
Celková prodejní cena	35.000.000 Kč

Průměrná velikost jednotky	116 m <sup>2</sup>
Rezervováno	0% (0/3)
Zhodnocení	25% p.a.
Průměrná cena domu za m <sup>2</sup>	100.000 Kč



# Byt Prostějov

Rekonstrukce bytu, nacházejícího se blízko centra Prostějova

## Představení projektu

Projekt rekonstrukce bytové jednotky v Prostějově byl realizován jako kompletní stavební zásah s cílem zásadně zvýšit technický standard, funkčnost dispozice a celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

Původní stav bytu byl technicky i vizuálně nevyhovující – byt nesl známky dlouhodobého opotřebení, zastaralých rozvodů, původních okenních výplní a nevhodného dispozičního řešení. Bylo nutné kompletní vyklizení, odstranění nenosných konstrukcí, demontáž původního bytového jádra a kompletní výměna elektroinstalace, vody i odpadů.

Rekonstrukce zahrnovala kompletní nové rozvody elektřiny včetně nového trasování vedení ve stropních konstrukcích, nové rozvody vody a odpadů a vybudování zcela nového koupelnového jádra s použitím velkoformátových obkladů.

Součástí prací bylo také provedení nových podhledů a srovnání stropních konstrukcí. Navazovala realizace nových omítek a finálních stěrek v celém bytě. Součástí projektu byla i výměna okenních výplní a balkonových dveří. Dalším bodem byla úprava dispozičního řešení prostřednictvím vybourání vybraných konstrukcí a vytvoření nových stavebních otvorů.

Projekt rovněž zahrnoval přípravu prostoru pro instalaci nové kuchyňské linky a celkovou technickou modernizaci jednotky.

Projekt byl veden s důrazem na efektivní řízení nákladů a optimalizaci investice při zachování vysokého standardu provedení. Cílem bylo vytvořit moderní, světlou a funkční bytovou jednotku odpovídající aktuální poptávce na trhu v Prostějově.

## Metriky projektu

Zahájení	10/2025
Dokončení	01/2026
Dispozice	2+1
Celková prodejní cena	4.490.000 Kč

Velikost bytu	57 m <sup>2</sup>
Rezervováno /prodáno	Prodáno 03/2026
Zhodnocení	14 %
Průměrná cena bytu za m <sup>2</sup>	79.000 Kč



# Byt Prostějov

Rekonstrukce bytu, nacházejícího se blízko centra Prostějova

## Fotogalerie – realizace rekonstrukce



Realita – pokoj č. 1



Realita – pokoj č. 2



Realita – pokoj č. 2



Realita – chodba



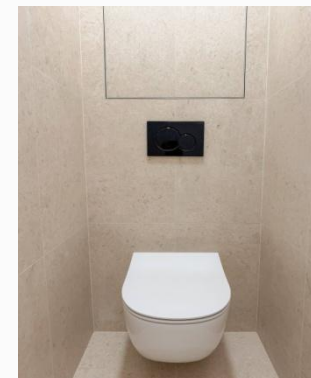
Realita – kuchyňský kout



Realita – sprchový kout



Realita – koupelna



Realita – samostatná toaleta

# Zákulisí projektů Charles Bridge nyní i na Instagramu



Podívejte se, na čem právě pracujeme. Sledujte nás  
zde: <https://www.instagram.com/chbigroup/>