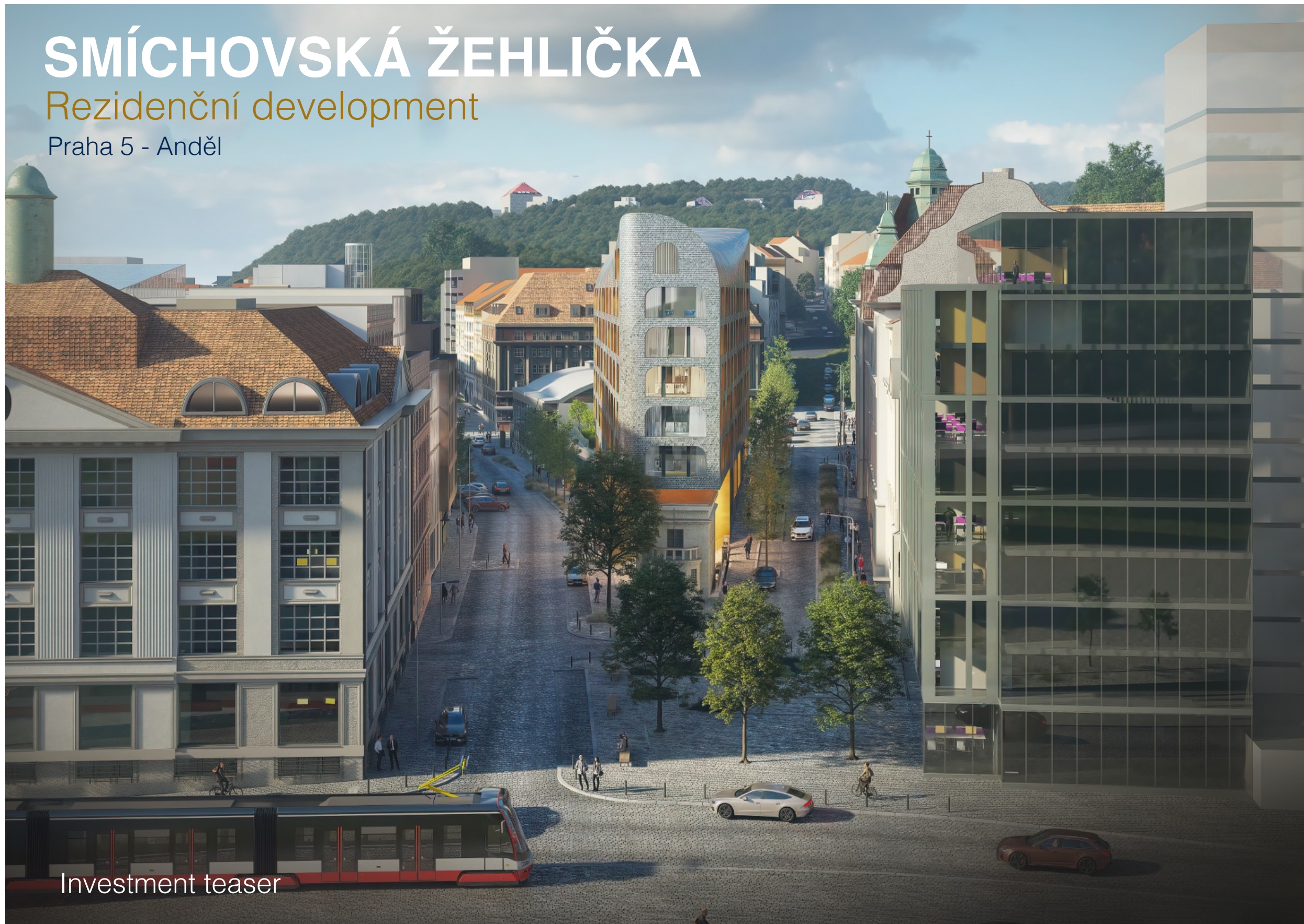


SMÍCHOVSKÁ ŽEHLIČKA

Rezidenční development

Praha 5 - Anděl



Investment teaser

TOPESTATES

STATUS

Příprava projektu pro SP
Koupě po vydání SP
(jaro 2027)

LOKALITA

Praha 5
Anděl
ul. Na Zatlane

VELIKOST

66 bytů
100 parkovacích míst

TRVÁNÍ

48 měsíců
(akvizice - vypořádání)

AKVIZICE

300.000.000 Kč
(share deal)

PLOCHA

7.850 m² HPP
6.050 m² ČPP

Butikový projekt SMÍCHOVSKÁ ŽEHLIČKA se nachází na pozemku mezi ulicemi Na Zatlane a Kováků, přímo u vstupu do parku Mrázovka. Unikátní architektura, kvalita provedení, nadstandardní materiály spolu s charakterem místa vnesou do lokality Smíchova novou výraznou dominantu.

Součástí projektu bude:

- o centrální recepce
- o komunitní prostor pouze pro rezidenty
- o soukromý co-working a lounge zóna
- o sdílená střešní terasa s výhledy na Prahu
- o kavárna v historickém objektu, který je součástí projektu
- o designové vstupní a společné prostory

TOPESTATES



Sacre Coeur

NOVÝ SMÍCHOV

Metro
ANDĚL

sídlo
SEZNAM

ul. KOVÁKŮ

park
MRÁZOVKA

ul. NA ZATLANCE



Ekonomika

Akviziční náklady

300.000.000 Kč

Koupě společnosti Smíchovská žehlička, s.r.o.

Náklady projektu

745.000.000 Kč bez DPH

Management, provozní náklady, stavba, finanční náklady
(vč. úroků banky, úroků investorů 8% p.a.)

Celkové náklady

1.045.000.000 Kč bez DPH

Akviziční náklady + náklady projektu

Předpokládané výnosy

1.515.000.000 Kč bez DPH

tj. 250.000 Kč/m² ČPP bez DPH

Plánovaný zisk

470.000.000 Kč před zdaněním

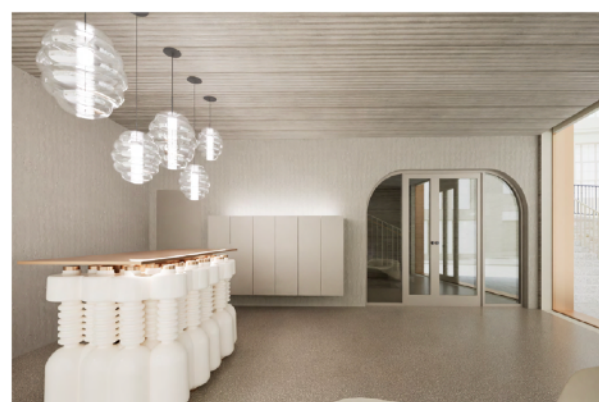
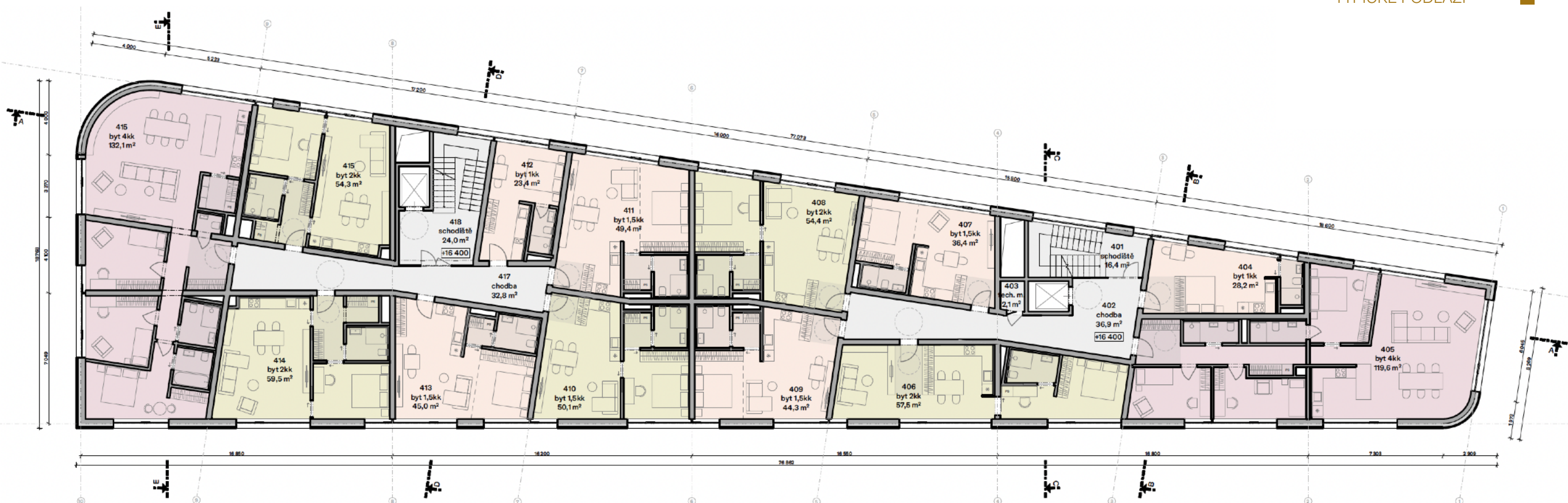
zisk vs. náklady: **45 %**

zisk vs. výnosy: **31 %**

IRR: 37,9 %

Harmonogram

- ✓ **12/2024** - podpis dohody o spolupráci s prodávajícím
- ✓ **01/2025 - 12/2025** - příprava projektu, získání souhlasu městské části Prahy 5
- **11/2026** - vydání stavebního povolení
- **01/2027** - akvizice, koupě projektu
- **02/2027 - 06/2027** - příprava stavby - prováděcí dokumentace, výběrová řízení na subdodavatele
- **08/2027** - zahájení stavby
- **12/2029** - dokončení stavby - kolaudace

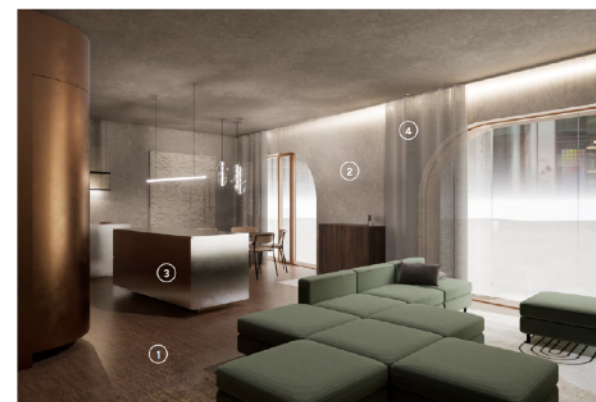
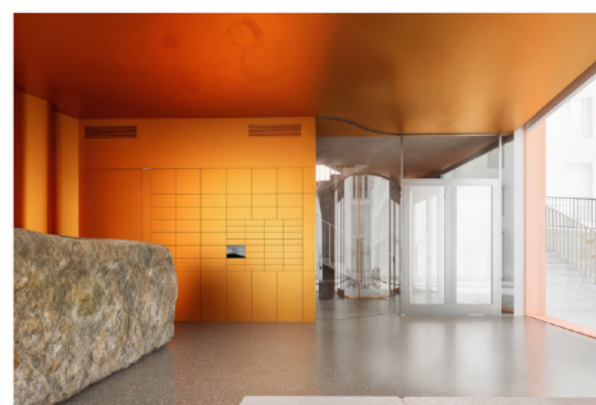


1.1 VSTUPNÍ PROSTOR KOVÁKŮ

PRACOVNÍ VERZE ŘEŠENÍ VSTUPNÍHO LOBBY

Pro dovyštění navrženého konceptu recepcie přikládáme i náhled na vývoj pracovních variant řešení tohoto prostoru.

Konceptní řešení se ustálilo na umístění výrazného recepčního pultu se závěsnými svítidly. Řešení úložných boxů a schráněk je předmětem podrobnějšího rozpracování.

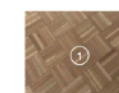


3. VZOROVÝ BYT

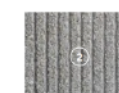
Při podrobnějším rozpracování interiéru bytu jsme došli k závěru radikálnější změny dispozice tak, aby vyzněla rozměrná obytná místnost oproti ostatním prostorům. Dispoziční schéma se dá podobným způsobem aplikovat i na vedlejší byt 608 a ostatní byty v navazujících podlažích.

Charakteristické interiérové prvky

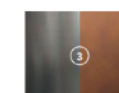
- kuchyňská linka s ostrůvkem
- velká pohovka
- obloková okna bez parapetu
- velká koupelna a samostatné wc



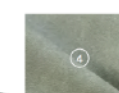
Podlaha
Dřevěná masivní podlaha - mozaika, duo



Stěny
Strukturovaný beton, případně stěna, či GFRc panely



Kovové detaily
Broušený nerez, kuchyň s kovovým povrchem / barevný kov



Textilní doplňky
závěsy se zabudovaným lineovým osvětlením

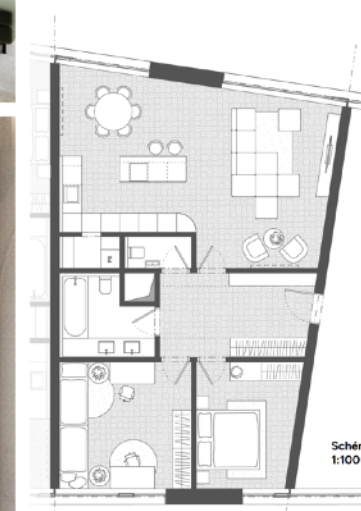


Schéma vzorového bytu 607
1:100







PORTUM TOWERS
Bratislava



SAKURA
Praha



MYSLIVNA
Brno



BLERIOT
Praha



BARRANDEZ - VOUS I
Praha



BARRANDEZ - VOUS II
Praha



WOKO
Brno



JAROV
Praha

TOPESTATES

www.topestates.cz