



K prodeji, investiční příležitost - projekt Alzheimer centra, Jižní Čechy (Pištín)

Pištín

INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

ALZHEIMER CENTRUM – PIŠTÍN

Projekt s vydaným územním rozhodnutím na výstavbu zařízení typu domov se zvláštním režimem (Alzheimer centrum).

- LOKALITA**
Pištín, Jihočeský kraj
- POZEMEK**
cca 8 300 m²
- KAPACITA**
120 lůžek
- ZASTAVĚNÁ PLOCHA**
cca 2 062 m²
- PODLAŽÍ**
3 nadzemní podlaží
- INFRASTRUKTURA**
dopravní napojení, veškeré sítě, trafostanice na pozemku

✓ Projekt je koncipován jako domov se zvláštním režimem (Alzheimer centrum).
 ✓ Jedná se o nejvyšší kategorii pobytové péče pro seniory.
 ✓ Projekt řešíme výběrem typu stavby pro budoucí dokumentace.
 ✓ V objektu Hlučovák nad Vltavou chybí specializovaná Alzheimer centrum, což výrazně podporuje poptávku.

* vizualizace, zirkresy, schéma – informační

TRŽNÍ SITUACE A POPTÁVKA

- ✓ Dlouhodobě nedostatek kapacit v ČR i Jihočeském kraji
- ✓ Běžné čekací doby: 2-5 let
- ✓ Vysoká a stabilní poptávka
- ✓ Podpora ze strany státu a krajů

PROVOZNÍ MODEL – ALZHEIMER CENTRUM

Financování je kombinací:

- platby klienta cca 170 000 Kč / měsíc
- příspěvku na péči cca 12 800 – 23 000 Kč / měsíc
- státního a krajských dotací

Očekávaný příjem: cca 44 000 – 60 000 Kč / klient / měsíc

KAPACITA 120 LŮŽEK:
cca 4,8 – 7,2 mil. Kč měsíčně
cca 58 – 86 mil. Kč ročně

PLOCHY A KAPACITY (ORIENTAČNĚ)

- Hrubá podlažní plocha cca 5 100 m²
- Prodejní / užitná plocha cca 3 600 – 3 800 m² (optimalizace: cca 3 700 m²)
- Cca 85 jednotek (orientačně dle studie)

DEVELOPERSKÁ EKONOMIKA (PRODEJ, PRODEJ JEDNOTEK)

Očekávané tržby: **351,5 mil. Kč**

Odhad nákladů: **265 mil. Kč**

Předpokládaný zisk: **60–85 mil. Kč** (v závislosti na optimalizaci a finálním konceptu)

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

náskup projektu	32 mil. Kč
projektová příprava	14 mil. Kč
ZTV a infrastruktura	30 mil. Kč
realizace stavby	145 mil. Kč
technologie a vybavení	20 mil. Kč
financování, marketing, prodej	24 mil. Kč

CELKEM: cca 265 mil. Kč

DALŠÍ POTENCIÁL PROJEKTU

Součástí konceptu:

- kavárna
- kadeřnictví
- pedikúra / manikúra
- komunitní prostory
- zázemi pro aktivizační programy

Projekt tak není pouze zdravotnickým zařízením, ale komplexním prostředím pro kvalitní život seniorů.

ČASOVÝ RÁMEC

Pro zachování kontinuity projektu včetně podání žádosti o stavební povolení na ZTV nepředpokládáme do tlo

října 2026.

Neuvedeno za nemovitost

cena u makléře



Vyřizuje

Ivana Szepová

Tel.: 605 420 993

GSM: +420605420993

E-mail: szepova@email.cz

Celková plocha: 8 300 m²

Umístění objektu: okraj obce

Druh pozemku: pro bydlení

Doprava: silnice; autobus

POPIS NEMOVITOSTI: K prodeji developerský projekt v Jihočeském kraji, v obci Pištín, s vydaným územním rozhodnutím na výstavbu zařízení typu domov se zvláštním režimem (Alzheimer centrum).

Jedná se o projekt ve fázi, která umožňuje plynulé pokračování bez nutnosti složitých změn v územním řízení, s již schváleným objemem stavby.

Základní parametry projektu:

pozemek cca 8 300 m²

vydané územní rozhodnutí na ubytovací objekt

kapacita cca 120 lůžek

zastavěná plocha cca 2 062 m²

objekt o třech nadzemních podlažích

vyřešené dopravní napojení a technická infrastruktura

trafostanice umístěna na pozemku

Projekt je koncipován jako domov se zvláštním režimem (Alzheimer centrum). Využití pro jiný typ ubytování je možné pouze při změně povolovací dokumentace.

Tržní potenciál:

dlouhodobý nedostatek kapacit v rámci ČR i regionu

běžné čekací doby v zařízeních 2–5 let

stabilní poptávka podporovaná státem a kraji

V lokalitě Hluboká nad Vltavou aktuálně chybí specializované Alzheimer centrum, což výrazně posiluje poptávku.

Kapacitní a prodejní potenciál (orientačně):

hrubá podlažní plocha cca 6 100 m²

prodejná / užitná plocha cca 3 700 m²

cca 85 jednotek (dle studie)

Orientační developerská ekonomika:

předpokládané tržby: cca 351 mil. Kč

celkové náklady: cca 265 mil. Kč

potenciální zisk: cca 60-85 mil. Kč

Provozní model (Alzheimer centrum):

kombinace plateb klienta, příspěvku na péči a veřejných zdrojů

příjem cca 40 000 - 60 000 Kč / klient / měsíc

roční potenciál při plné kapacitě: cca 58-86 mil. Kč

Součástí konceptu může být i doplňková občanská vybavenost (kavárna, služby, komunitní prostory), která zvyšuje atraktivitu i ekonomiku projektu.

Lokalita:

Projekt se nachází v klidném prostředí s dobrou dostupností do České Budějovice a základní občanskou vybaveností.

Kombinace přírody a dostupnosti města je pro tento typ zařízení klíčová.

Důležitý časový faktor:

Pro zachování kontinuity projektu je nutné podat žádost o stavební povolení na ZTV nejpozději do října 2026.

Detailní podklady a návazné informace na základě dohody o mlčenlivosti Vám poskytne realitní makléřka Ivana Szepová.