

Dva domy. Jeden pozemek. 4,2 mil. Kč zisku.

Dvojdomek Pardubice je podnikatelský projekt: dvojdomek, tedy dva domy 4+kk po 99 m² postavené řemeslníky a prodané do 1 roku od kolaudace. Hlavním investorem je Jonathan, o stavbu a vše kolem ní se postará Radim.

**9,7–14 mil.**

náklady
vč. pozemku, Kč
s DPH

**17,8–
21 mil.**

prodejní hodnota
dvou domů

4,2 mil. Kč

zisk před zdaněním
po rezervě

**2029–
2030**

prodej všech
domů

Vygenerováno 24. října 2026 z webu <https://dvojdomek.netvoice.cz/>

Dvojdomek Pardubice · orientační studie a podnikatelský záměr, ne projektová dokumentace
ani právní, daňové či investiční poradenství.

Projekt v kostce

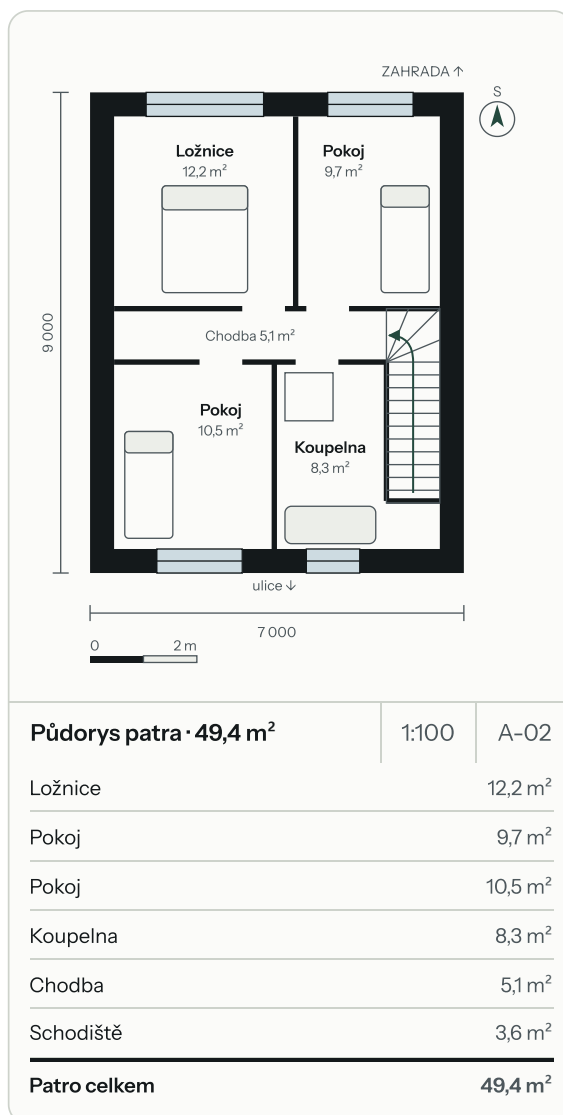
Čistě podnikatelský záměr. Oba domy se postaví na prodej, nikdo ze společníků v nich nebude bydlet. Stavba po řemeslech vychází o 20–30 % levněji než dům na klíč, zatímco nové řadovky a dvojdomy v okolí se prodávají za 80–105 tis. Kč/m². Tento rozdíl je zdrojem zisku.

Společníci jsou fyzické osoby bez firmy, vztahy upraví smlouva o společnosti, projekt je registrovaný k DPH a financuje se z vlastních zdrojů hlavního investora bez úvěru.

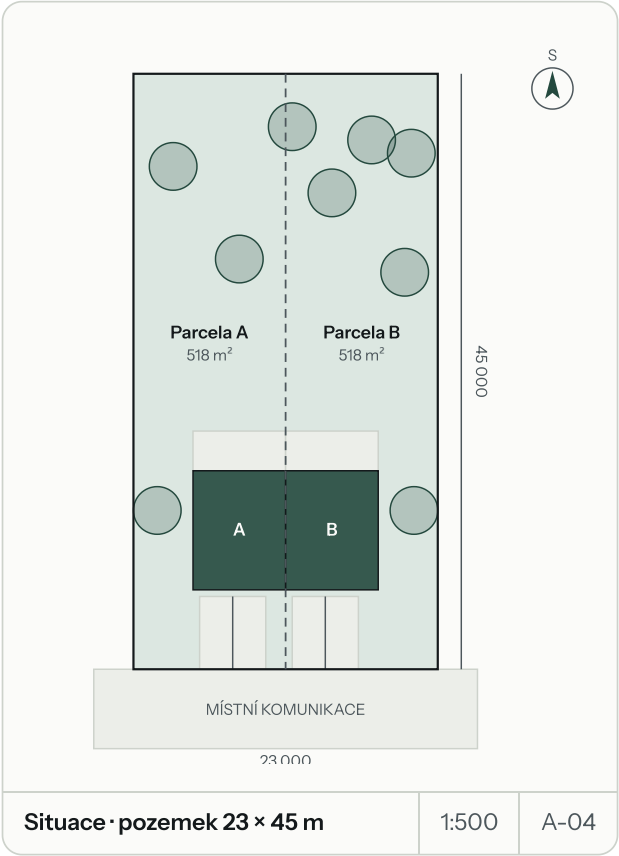
- **Rezerva:** 0,35–0,7 mil. Kč v každém scénáři, navíc k rezervě ve stavebním rozpočtu.
- **Kontrola:** webová aplikace s náklady po činnostech a průběžným odhadem prodejních cen, kterou zajistí Radim.
- **Prodej přes realitního makléře,** o cenách a slevách rozhoduje Jonathan.

Architektura

Jeden opakovaný typ domu 7 × 9 m ve stylu moderní stodoly: sedlová střecha bez přesahů, antracitový obklad v přízemí, hladká bílá omítka v patře a ve štítu, antracitová falcovaná krytina a tmavá hliníková okna. Opakování jednoho typu zlevňuje projekt i stavbu.



Užitná plocha cca 99 m² (2 × 49,4 m²). Nad patrem je nepřístupná půda. Mezi domy zdvojená akustická stěna, mezi terasami dřevěné zástěny.



Bilance pozemku

Pozemek celkem	1 035 m ²
Zastavěná plocha	126 m ² (12 %)
Zpevněné plochy	152 m ²
Zeleň	757 m ² (73 %)
Parcely	2 × 518 m ²
Parkovací stání	4
Odstup od ulice	6 m

Odstup a zastavěnost upřesní regulativy obce.

Konstrukce • Zděná stavba z broušených cihel • Zdvojená akustická stěna • Falcovaná krytina antracit • Bílá silikonová omítka	Energie • Tepelné čerpadlo vzduch–voda • Podlahové topení • Trojskla, fotovoltika • Cíl: energetická třída B • Řízené větrání s rekuperací (předpoklad – ověřit) • Venkovní screenové rolety do zahrady (předpoklad – ověřit)	Dispozice • Obývací pokoj s kuchyní do zahrady • Tři pokoje, koupelna 8,3 m² • WC, spíž, technika s prádelnou	Pozemek • Vlastní parcela 518 m² • Dvě parkovací stání • Terasa a zahrada • Wallbox u stání (předpoklad – ověřit) • Stání na popelnice, zahradní domek (předpoklad – ověřit)
---	---	--	---

Lokalita a pozemky

Dvojdomek potřebuje 1 000–1 200 m². V obcích do 10 km od Pardubic stojí stavební pozemek 4–6 tis. Kč/m², ve městě 8–10 tis. Kč/m². Nabídky z roku 2026, před prohlídkou ověřit aktuálnost.

LOKALITA	OD CENTRA	VÝMĚRA	CENA	KČ/M ²	VYUŽITÍ
Pardubice-Hostovice, p. č. 76/3	6 km	1 740 m ²	3,8 mil.	2 170	dvojdomek – nejlepší nabídka
Pardubice-Spojil	4 km	893 m ²	–	–	dvojdomek, zasítováno
Pardubice, Bílé Předměstí	2 km	404 m ²	3,55 mil.	8 790	jeden dům
Pardubice, Staré Město	1 km	476 m ²	7,9 mil.	16 600	mimo rozpočet
Srch	7 km	569 m ²	5,5 mil.	9 670	jeden dům
Opatovice nad Labem	8 km	757 m ²	3,98 mil.	5 260	menší dvojdomek
Ráby	8 km	748 m ²	3,5 mil.	4 680	menší dvojdomek
Bezděkov	9 km	600 m ²	2,68 mil.	4 460	sousední parcely = dvojdomek
Sezemice-Počaply	10 km	552 m ²	2,49 mil.	4 510	jeden dům
Borek	10 km	8 494 m ²	12 mil.	1 410	hotový projekt 6 dvojdomů

Nabídky z roku 2026. Zdroje: Reas, Reality Čechy, Pozemky Pardubice.

Prověrka před koupí

- ☐ Územní plán: povoluje dvojdomy, zastavěnost, výška
- ☐ Záplavové území Labe, Chrudimky a Loučné
- ☐ Hluk: letiště, železnice, D35
- ☐ Sítě, příkon pro dva domy, přístup z veřejné komunikace
- ☐ List vlastnictví: břemena, zástavy, předkupní práva
- ☐ Geologie, radon, spodní voda
- ☐ Konzultace na stavebním úřadě s náčrtem

Dražší pozemek ve městě se může vyplatit: nový dům se tam prodá o 1–2 mil. Kč draž než v okolních obcích. Nejzajímavější aktuální nabídky jsou Pardubice-Hostovice (1 740 m², cca 3,8 mil. Kč) a Borek s hotovým projektem šesti dvojdomů.

Srovnání s konkurencí

Konkrétní nabídky nových rodinných a řadových domů v okolí. Domy mají různou velikost, proto je porovnáváme podle ceny za m². Sloupec **Přepočet na 99 m²** není skutečná cena nabídky: je to cena za m² dané nabídky × 99 m², tedy kolik by stál dům velikosti Dvojdomek za stejnou cenu za m². Skutečnou dispozici, plochu a cenu nabídky ukazuje sloupec **Skutečná nabídka**.

NABÍDKA	TYP	KČ/M²	PŘEPOČET NA 99 M²	PROTI NAŠEMU PŘEDPOKLADU	SKUTEČNÁ NABÍDKA
Dvojdomek – náš předpoklad	–	96 000	9,5 mil. Kč	–	4+kk, 99 m², pozemek 518 m², prodej 2029–2030
Mikulovice	obec	134 000	13,3 mil. Kč	+40 %	
Pardubice, Českova	město	106 500	10,5 mil. Kč	+11 %	zdroj: Rezidence Českova
Pardubice–Dražkovice	město	105 000	10,4 mil. Kč	+9 %	
Pardubice–Studánka	město	104 000	10,3 mil. Kč	+8 %	
Dříteč	obec	95 000	9,4 mil. Kč	–1 %	
Sezemice, Pod Vinicí	obec	91 000	9,0 mil. Kč	–5 %	
Sezemice, Pod Vinicí II	obec	86 000	8,5 mil. Kč	–10 %	
Sezemice, Východní	obec	83 000	8,2 mil. Kč	–14 %	
Sezemice, dvojům	obec	78 848	7,8 mil. Kč	–18 %	5+1 · plocha 125 m² · pozemek 460 m² · cena 9,86 mil. Kč · dokončení 10–11/2026 · cena vč. provize, aktualizováno 16. 7. 2026 · zdroj: expats.cz
Dříteč, 159 m²	obec	74 000	7,3 mil. Kč	–23 %	plocha 159 m²

Co zaplatí kupující

Kupující nových domů řeší hlavně měsíční splátku. Pro cenu domu z kalkulačky a průměrnou sazbu hypoték 5,79 % (Hyponamíru, 10/2026):

Hypotéka z ceny

80 %

Doba splácení

30 let

43 200 Kč

měsíční splátka

7,37 mil. Kč

výše hypotéky

1,84 mil. Kč

vlastní zdroje kupujícího

Anuitní splátka bez pojištění a poplatků. Banky obvykle půjčí 80 % ceny (do 36 let věku až 90 %) a hlídají poměr splátek k příjmu.

Kalkulačka zisku

Posuňte předpoklady a sledujte, jak se mění zisk. Částky bez DPH v mil. Kč, prodej nového domu se daní 12 %.

SCÉNÁŘ NEPŘÍZNIVÝ REALISTICKÝ PŘÍZNIVÝ

Prodejní cena domu s DPH	8,9 mil. Kč	9,5 mil. Kč	10,5 mil. Kč
Sleva při prodeji	5 %	3 %	0 %
Pozemek	4,5 mil. Kč	3,9 mil. Kč	3,0 mil. Kč
Stavba po řemeslech bez DPH	8,0 mil. Kč	7,0 mil. Kč	6,0 mil. Kč
Rezerva	0,70 mil. Kč	0,50 mil. Kč	0,35 mil. Kč
tržby bez DPH	15,1 mil. Kč	16,5 mil. Kč	18,7 mil. Kč
náklady celkem	14,0 mil. Kč	12,3 mil. Kč	10,3 mil. Kč
Zisk před zdaněním	1,1 mil. Kč	4,2 mil. Kč	8,5 mil. Kč
marže z tržeb	7 %	26 %	45 %
Bod zvratu: cena domu s DPH	8,2 mil. Kč	7,0 mil. Kč	5,6 mil. Kč

Daně a pojistné odhadem 20–40 % podle posouzení příjmu finančním úřadem. Makléř 3 % z dosažené ceny, advokát, účetnictví a pojištění 0,3 mil. Kč.

Citlivost zisku

Zisk před zdaněním v mil. Kč, když se prodejní cena domu a náklady stavby odchýlí od zvoleného scénáře. Ostatní předpoklady zůstávají podle kalkulačky.

NÁKLADY STAVBY →				
CENA DOMU ↓	-10 % 6,3 mil. Kč	0 % 7,0 mil. Kč	+10 % 7,7 mil. Kč	+20 % 8,4 mil. Kč
-10 % 8,6 mil. Kč	3,3	2,6	1,9	1,2
-5 % 9,0 mil. Kč	4,1	3,4	2,7	2,0
0 % 9,5 mil. Kč	4,9	4,2	3,5	2,8
+5 % 10,0 mil. Kč	5,7	5,0	4,3	3,6

☐ zvolený scénář ztráta mil. Kč

Kdy by projekt prodělal

Zisk před zdaněním v mil. Kč pro širší pásmo změn prodejní ceny a nákladů stavby. Zelená je zisk, červená ztráta; čím sytější, tím víc.

26 %

60 %

Cena může klesnout o ... než projekt prodělá

Stavba se může prodražit o ... než projekt prodělá

	Změna nákladů stavby →						
Změna ceny domu ↓	-10 %	0 %	+10 %	+20 %	+30 %	+40 %	+50 %
-25 %	0,9	0,2	-0,5	-1,2	-1,9	-2,6	-3,3
-20 %	1,7	1,0	0,3	-0,4	-1,1	-1,8	-2,5
-15 %	2,5	1,8	1,1	0,4	-0,3	-1,0	-1,7
-10 %	3,3	2,6	1,9	1,2	0,5	-0,2	-0,9
-5 %	4,1	3,4	2,7	2,0	1,3	0,6	-0,1
0 %	4,9	4,2	3,5	2,8	2,1	1,4	0,7
+5 %	5,7	5,0	4,3	3,6	2,9	2,2	1,5
+10 %	6,5	5,8	5,1	4,4	3,7	3,0	2,3

Peněžní tok a výnos

Kolik peněz a kdy projekt potřebuje, podle harmonogramu a nastavení kalkulačky. Pozemek se platí v létě 2027, stavba se čerpá rovnoměrně 2028–2029, domy se prodávají 3, 6 a 9 měsíců po kolaudaci.

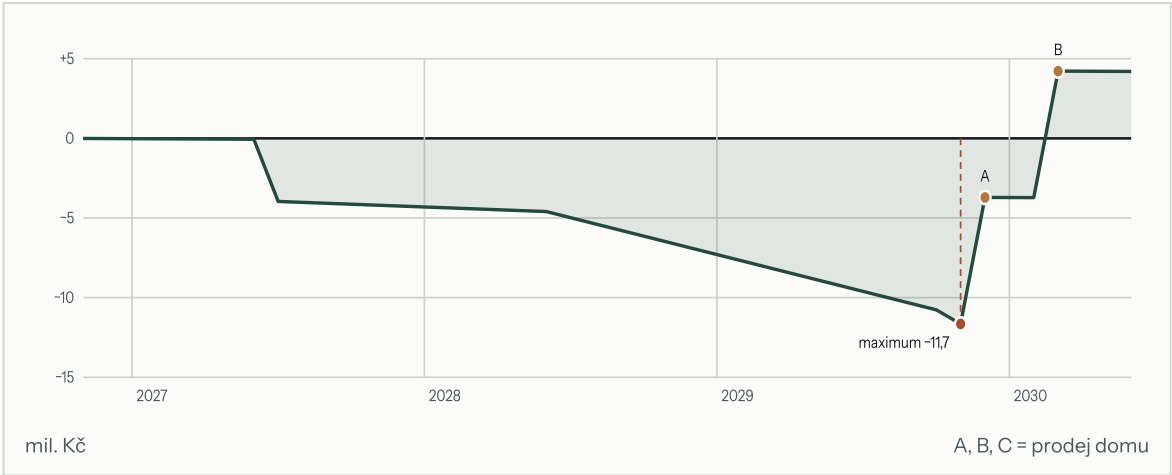
11,7 mil. Kč nejvyšší potřeba kapitálu (11/2029)	22 % roční výnos (IRR)	36 % zisk na vložený kapitál	3/2030 vklad zpět
--	----------------------------------	--	-----------------------------

Předprodej se zálohou

Předprodané domy 0 z 3 Záloha kupujících předpoklad – ověřit 10 %

Bez předprodeje

Zálohy přicházejí po dokončení hrubé stavby (2029), zbytek ceny při prodeji. Zisk se nemění, klesne jen potřeba vlastních peněz.



ROK	VÝDAJE	PŘÍJMY	STAV NA KONCI ROKU
2026	0,0	0,0	-0,0
2027	4,2	0,0	-4,3
2028	2,7	0,0	-6,9
2029	4,7	7,9	-3,7
2030	0,0	7,9	4,2

Zjednodušení: částky bez DPH (projekt je plátce, DPH se odpočítá a odvede), 8 % stavby připadá na projekt a povolení v letech 2027–2028, rezerva se čerpá na konci stavby, záloh kupujících z předprodeje si model nevšímá – ve skutečnosti potřebu kapitálu snižší.

Když se dům neprodá

Dům C zůstane 9 měsíců po kolaudaci neprodaný. Jonathan rozhoduje mezi slevou a pronájmem – takhle vychází celý projekt v obou případech.

Dodatečná sleva na dům C	10 %	VARIANTA	ZISK PŘED ZDANĚNÍM	ROČNÍ VÝNOS (IRR)	PROTI
Nájemné předpoklad – ověřit	30 000 Kč/měsíc	Prodej podle plánu	4,20 mil. Kč	22 %	
Doba pronájmu, pak prodej	24 měsíců				
Náklady prázdného domu předpoklad – ověřit	3 000 Kč/měsíc	Sleva, prodej 9/2030	3,39 mil. Kč	16 %	-0,3
		Pronájem, prodej 9/2032	4,87 mil. Kč	14 %	+0,6

Pozor: nájem bytů je od DPH osvobozený. U domu, který se pronajme, může být nutné vrátit část odpočtu DPH ze stavby – před rozhodnutím ověřit s daňovým poradcem. Nájemné ani náklady prázdného domu nejsou tržní data, jsou to předpoklady k ověření u makléře.

Zisk po zdanění podle struktury

Orientační porovnání pro aktuální zisk z kalkulačky se sazbami platnými v roce 2026. Nezahrnuje jiné příjmy společníků, slevy na dani ani rozložení zisku do dvou let (2029 a 2030 by daň snížilo).

Podíl Jonathana na zisku předpoklad – ověřit 50 % / 50 %
Poměr dělení zisku zatím není dohodnutý.

STRUKTURA	DANĚ A POJISTNÉ	ČISTÝ ZISK	EFEKTIVNĚ
Fyzické osoby, ostatní příjem (§ 10) jen daň 15 / 23 %	0,68 mil. Kč	3,52 mil. Kč	16,3 %
Fyzické osoby, podnikání (§ 7) daň + sociální a zdravotní pojištění	1,64 mil. Kč	2,56 mil. Kč	39,1 %
Společnost s.r.o. daň 21 %, pak dividendy 15 %	1,38 mil. Kč	2,82 mil. Kč	32,8 %

Který režim se použije, určí povaha činnosti – opakovaná výstavba na prodej s registrací k DPH se obvykle posoudí jako podnikání. Rozhodne daňový poradce.

Zdroje sazeb: Sazba DPPO 21 % (businessinfo.cz) · Srážková daň z dividend 15 % (kurzy.cz) · Hranice 23 % pro rok 2026: 1 762 812 Kč (behounek.eu) · Pojištění OSVČ 2026 (podnikatel.cz)

Rozpočet

Stavba po řemeslech: Radim koordinuje a materiál i práce se nakupují zvlášť, 27–35 tis. Kč/m² proti 38–47 tis. Kč/m² na klíč. Ceny s DPH.

POLOŽKA	DVOJDOMEK
Potřebný pozemek	1 000–1 200 m ²
Cena pozemku	3–5 mil.
Hrubá stavba	2,2–3,3 mil.
Dokončení po řemeslech	3,7–4,4 mil.
Projekt, stavbyvedoucí, přípojky, terén, rezerva	0,8–1,3 mil.
Stavba celkem	6,7–9 mil.
Celkem včetně pozemku	9,7–14 mil.
Na jeden dům	4,9–7 mil.
Pro srovnání: na klíč	12–17 mil.
Prodejní hodnota domů	17,8–21 mil.

Mil. Kč s DPH. Konzervativně počítáno s domy po 110 m²; při navržených 99 m² vyjde stavba zhruba o 10 % levněji.

Struktura a role

Bez firmy: Radim a Jonathan jako fyzické osoby, spoluvlastníci pozemku a domů v dohodnutém poměru. DPH vede jeden určený společník. Za závazky a reklamace kupujících (až 5 let) ručí oba osobně, proto doporučujeme porovnat i variantu s.r.o.

HLAVNÍ INVESTOR

Jonathan

Financuje projekt, schvaluje rozpočet a větší výdaje, kontroluje čísla. Rozhoduje o způsobu prodeje, cenách a slevách.

STAVBA A VŠE KOLEM NÍ

Radim

Pozemek, úřady, architekt, projekt a povolení, výběr a řízení řemeslníků, stavbyvedoucí, materiál, harmonogram, rozpočet, kolaudace a příprava prodeje.

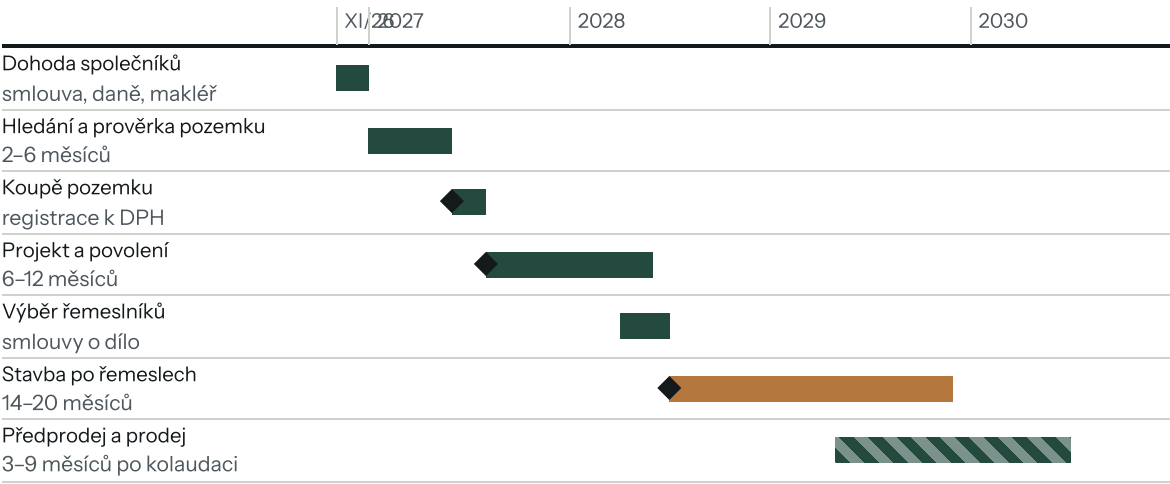
Rozhodnuto

- Prodej doporučeně přes makléře, primárně rozhoduje Jonathan.
- Když se dům do 6–9 měsíců neprodá, Jonathan rozhodne o slevě nebo pronájmu.
- Z tržeb se nejdřív hradí DPH a náklady, pak se vracejí vklady, zbytek je zisk podle dohody.

K dohodě zbývá poměr dělení zisku a ocenění Radimovy práce na stavbě.

Harmonogram

Start v listopadu 2026, prodej domů 2029–2030. Kosočtverce jsou brány: do další fáze se jde až po jejich splnění.



Rizika a opatření

Pomalý prodej, pokles cen Kalkulace vydrží slevu 10 %, předprodej od hrubé stavby, ceny podle makléře.	Prodražení stavby až o 0,7 mil. Kč Ceny za dílo předem, na prodražení rezerva 0,35–0,7 mil. Kč.
Neshoda společníků Smlouva o společnosti: rozhodování, výstup a odkup podílu.	Osobní ručení bez firmy Pojištění odpovědnosti, rezerva na reklamace, zvážit s.r.o.
Obec nepovolí dvojdomek Prověрка regulativů, kupní smlouva s odkládací podmínkou.	Reklamace kupujících až 5 let Stavbyvedoucí, záruky od řemeslníků, část zisku jako rezerva.
Nelegální práce, úraz Jen živnostníci a firmy se smlouvou, pojištění, koordinátor BOZP.	Chyby v DPH a daních Účetní a daňový poradce od začátku.

Další kroky

- ☐ Dohodnout dělení zisku a odměnu za Radimovu práci
- ☐ Daňový poradce: bez firmy vs. s.r.o., registrace k DPH
- ☐ Ověřit dostupnost peněz na stavbu v letech 2028–2029
- ☐ Konzultace s místním makléřem
- ☐ Prověřit pozemky Pardubice–Hostovice a Borek
- ☐ Spustit webovou aplikaci před koupí pozemku
- ☐ Najít stavbyvedoucího a ověřené party řemeslníků

Zdroje

1. Sreality
2. Reas
3. Reality Čechy
4. Pozemky Pardubice
5. Rezidence Českova
6. Nejřemeslníci 2026
7. ESTAV
8. Hyponamíru, 10/2026
9. Stavební dozor

1. Sreality: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/pardubice?navic=radovy&stav=novostavby>
2. Reas: <https://www.reas.cz/prodej/stavebni-pozemky/okres-pardubice>
3. Reality Čechy: https://www.realitycechy.cz/nemovitosti/prodej-pozemku/stavebni-bydleni/?okresy_id%5B0%5D=10043606
4. Pozemky Pardubice: <https://www.pozemky-pardubice.cz/obec-pardubice/>
5. Rezidence Českova: <https://ako-investovat.sk/diskusia/download/file.php?id=17593>
6. Nejřemeslníci 2026: <https://www.nejremeslnici.cz/blog/kolik-stoji-stavba-domu-cena-za-jednotlive-casti-stavby/>
7. ESTAV: <https://www.estav.cz/cz/11388.svepomocnici-s-porothermem-postavi-az-o-30-procent-levneji>
8. Hyponamíru, 10/2026: <https://www.hyponamiru.cz/?p=18744>
9. Stavební dozor: <https://muj-pravnik.cz/stavebni-dozor/>

Kontakt

Projekt připravují Radim a Jonathan. Podklady, výkresy a aktuální čísla rádi projdeme osobně.

Radim – Stavba a projekt: Kontakt doplníme.

Jonathan – Investice: Kontakt doplníme.

<https://dvojdomek.netvoice.cz/>