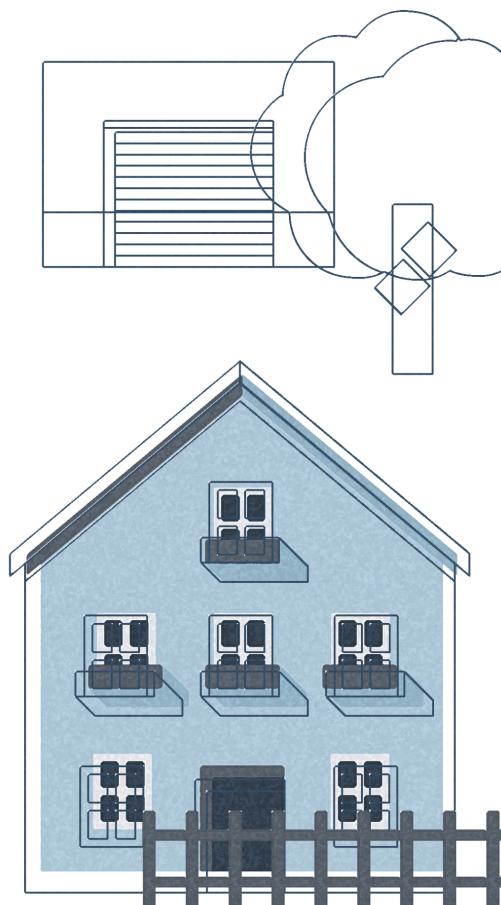


DŮM

**Dolina 469, Strání, okres
Uherské Hradišt...**



**Josef Grmolec**

+420720309736

josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Výsledek odhadu**3 930 450 Kč**26 203 Kč / m²Minimální cena
3 274 800 KčMaximální cena
4 586 100 KčPrůměrná doba
inzerce

177 dní

Maximální
stáří

355 dní

Maximální
vzdálenost

14554 m

Průměrná
shoda

58 %

O Valuo

Valuo je český online nástroj pro rychlý a přesný odhad tržních cen nemovitostí, využívaný bankami jako například ČSOB, Česká spořitelna, Moneta, investory i finančními poradci a více než 3500 realitními makléři. Využívá data z katastru nemovitostí a reálné prodeje.

**Z jakých dat
Valuo vychází**Veřejná
inzerceData
z RKData o
kriminalitěObčanská
vybavenost**Způsob výpočtu ceny**

Vybrání všech
prodáváných bytů v
okruhu **2 km** za
posledních **6 měsíců**.

Porovnání **podobností s
oceňovanou** a vybráno **10
nejpodobnějších** dle
**parametrů, stavu, stáří a
lokality**.

**Vyřazení příliš drahých
nebo příliš levných a
nerelevantních prodejů.**

**Zohlednění odlišností
oceňované a porovnávané
nemovitosti pomocí
koeficientů.**



II. Oceňovaná nemovitost

Dům



Dolina 469, Strání, okres Uherské Hradiště,
68765

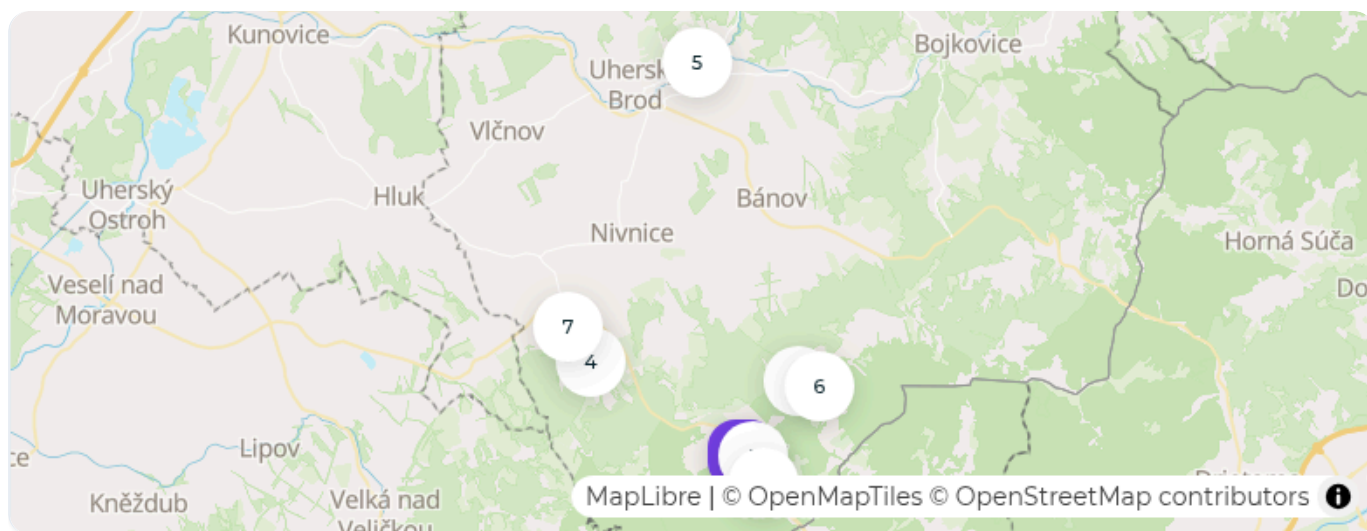
Započitatelná
plocha
150 m²

Stav
Průměrný

Konstrukce
Cihlová

Plocha pozemku
350

Mapa umístění



III. Srovnávané nemovitosti

#	Popis	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa a vzdálenost	Podlaží	Stáří
1	Dům Smíšená Průměrný	100 m ²	1277 m ²	2 995 000 Kč 29 950 Kč/m ²	2 875 200 Kč 28 752 Kč/m ² 0.96	74, nám. U Zámečku, Strání, Strání, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 📍 374 m	-	169 dní od 19.08.2025 do 04.02.2026
2	Dům Cihlová Průměrný	210 m ²	1704 m ²	4 490 000 Kč 21 380 Kč/m ²	4 175 700 Kč 19 883 Kč/m ² 0.93	753, Trávníky, Strání, Strání, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 📍 1291 m	-	26 dní od 10.07.2025 do 05.08.2025
3	Dům Cihlová Průměrný	85 m ²	817 m ²	2 500 000 Kč 29 411 Kč/m ²	2 425 000 Kč 28 529 Kč/m ² 0.97	210, Březová, Březová, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 📍 3446 m	1	2 dní od 13.04.2026 do 16.04.2026
4	Dům Cihlová Po rekonstrukci	148 m ²	822 m ²	7 190 000 Kč 48 581 Kč/m ²	5 104 900 Kč 34 493 Kč/m ² 0.71	Horní Němčí, Horní Němčí, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 📍 6573 m	2	126 dní od 25.04.2025 do 29.08.2025
5	Dům Cihlová Před rekonstrukcí	160 m ²	754 m ²	3 390 000 Kč 21 187 Kč/m ²	4 135 800 Kč 25 848 Kč/m ² 1.22	160, Svážná, Těšov, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 📍 14554 m	-	128 dní od 25.03.2025 do 01.08.2025
6	Dům Smíšená Před rekonstrukcí	168 m ²	798 m ²	2 890 000 Kč 17 202 Kč/m ²	3 496 900 Kč 20 814 Kč/m ² 1.21	06124, Březová u Uherského Brodu, Březová, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 📍 3824 m	-	91 dní od 23.10.2025 do 22.01.2026
7	Dům Cihlová Po rekonstrukci	120 m ²	892 m ²	4 000 000 Kč 33 333 Kč/m ²	3 040 000 Kč 25 333 Kč/m ² 0.76	154, Slavkov, Slavkov, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe 📍 7994 m	-	174 dní od 26.06.2025 do 18.12.2025



III. Srovnávaná nemovitost č. 1



74, nám. U Zámečku, Strání, Strání, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Evropa

Ukončená nabídka z 04.02.2026

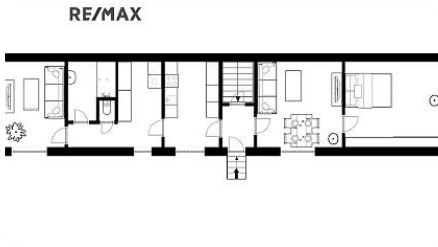
Započitatelná
plocha
100 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
1

Vlastní zahrada
1012 m²

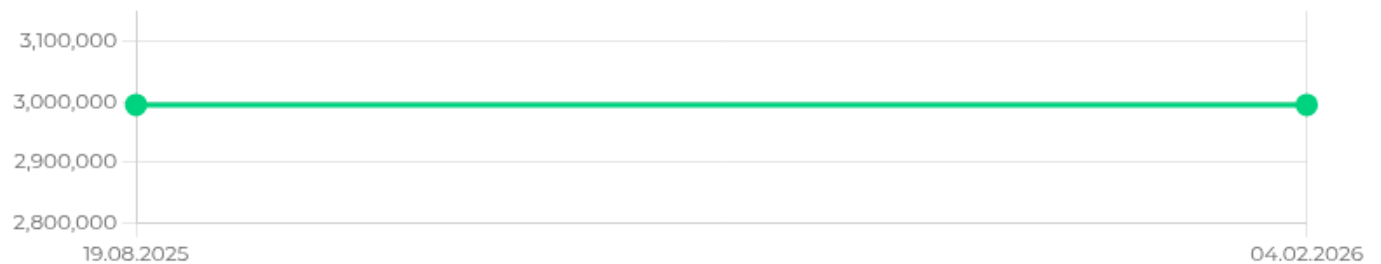
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 169 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	04.02.2026 (po 169 dnech)	2 995 000 Kč	
✚ Vytvoření inzerátu	19.08.2025	2 995 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Zohlednění stáří prodeje

- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 995 000 Kč

29 950 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-4.00 %

-119 800 Kč

Upravená cena

2 875 200 Kč

28 752 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 2



753, Trávníky, Strání, Strání, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 05.08.2025

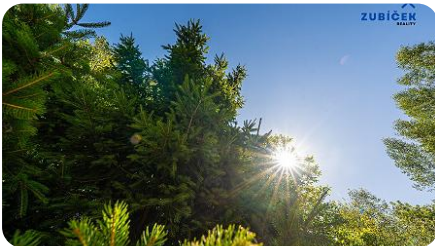
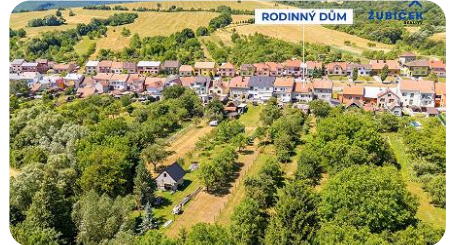
Započitatelná
plocha
210 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Sklep
80 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 26 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	05.08.2025 (po 27 dnech)	4 490 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	10.07.2025	4 490 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Zohlednění stáří prodeje

- 4 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 490 000 Kč

21 380 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-7.00 %

-314 300 Kč

Upravená cena

4 175 700 Kč

19 883 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 3

3



210, Březová, Březová, Uherské Hradiště,
Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika,
Europe

Ukončená nabídka z 16.04.2026

Započitatelná
plocha
85 m²

Stav
Průměrný

Podlaží
1

Celkem podlaží
1

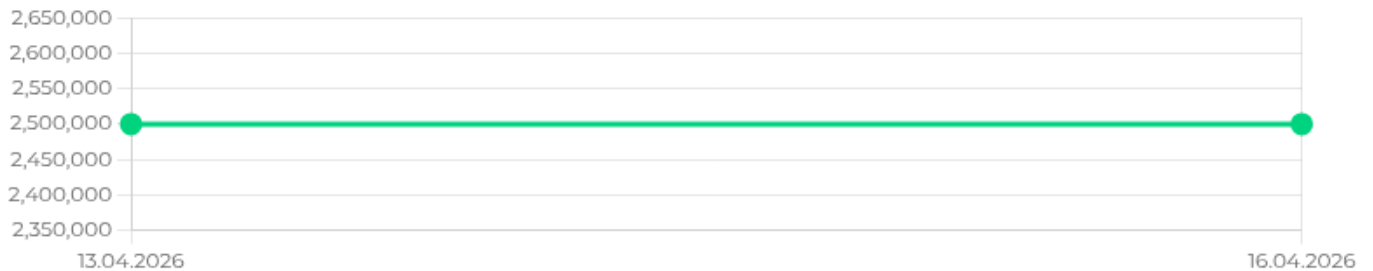
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 2 dny v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	16.04.2026 (po 3 dnech)	2 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	13.04.2026	2 500 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 500 000 Kč

29 411 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-75 000 Kč

Upravená cena

2 425 000 Kč

28 529 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 4



Horní Němčí, Horní Němčí, Uherské Hradiště,
Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika,
Europe

Ukončená nabídka z 29.08.2025

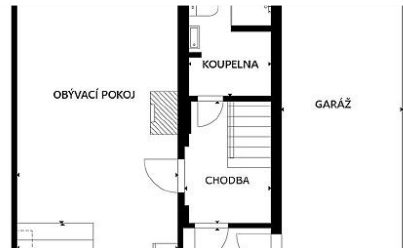
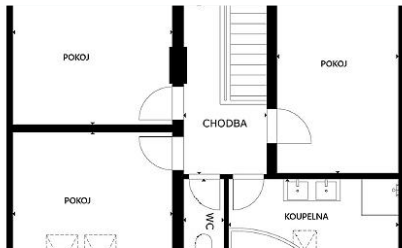
Započitatelná
plocha
148 m²

Stav
Po rekonstrukci

Podlaží
2

Celkem podlaží
2

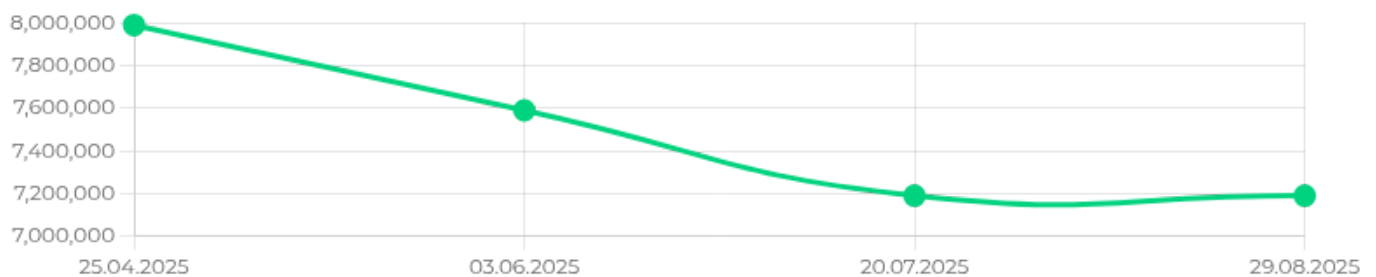
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 126 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	29.08.2025 (po 41 dnech)	7 190 000 Kč	
✓ Zlevněno	20.07.2025 (po 47 dnech)	7 190 000 Kč	-400 000 Kč (-5 %)
✓ Zlevněno	03.06.2025 (po 39 dnech)	7 590 000 Kč	-400 000 Kč (-5 %)
+ Vytvoření inzerátu	25.04.2025	7 990 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Po rekonstrukci	Průměrný	- 22 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %
Zohlednění stáří prodeje			- 4 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

7 190 000 Kč48 581 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-29.00 %

-2 085 100 Kč

Upravená cena

5 104 900 Kč34 493 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 5

5



160, Svážná, Těšov, Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 01.08.2025

Započitatelná
plocha
160 m²

Konstrukce
Cihlová

Stav
**Před
rekonstrukcí**



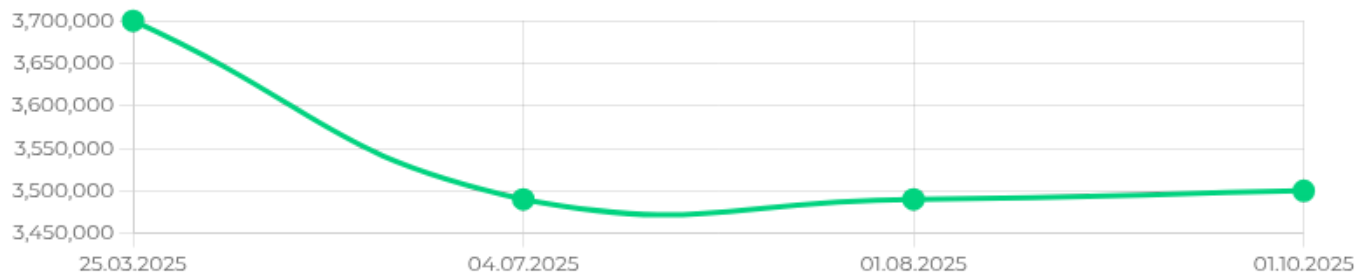
Historie ceny (za 128 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Prodáno (zdroj: katastr)	01.10.2025 (po 60 dnech)	3 500 000 Kč	
✕ Stažení inzerátu	01.08.2025 (po 29 dnech)	3 490 000 Kč	
✓ Zlevněno	04.07.2025 (po 101 dnech)	3 490 000 Kč	-210 000 Kč (-6 %)
✚ Vytvoření inzerátu	25.03.2025	3 700 000 Kč	



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 5

5

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	+ 26 %
Zohlednění stáří prodeje			- 4 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 390 000 Kč

21 187 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

22.00 %

745 800 Kč

Upravená cena

4 135 800 Kč

25 848 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 6



06124, Březová u Uherského Brodu, Březová,
Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Střední Morava,
Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 22.01.2026

Započitatelná
plocha
168 m²

Konstrukce
Smíšená

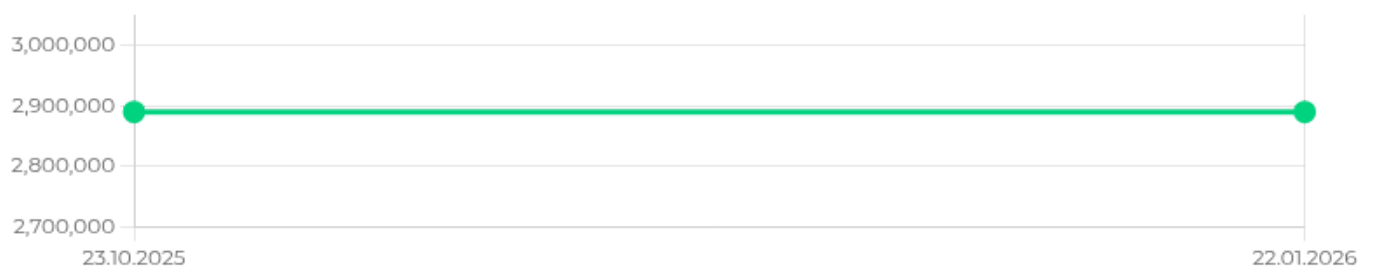
Stav
**Před
rekonstrukcí**



Historie ceny (za 91 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	22.01.2026 (po 91 dnech)	2 890 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	23.10.2025	2 890 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	+ 26 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %
Zohlednění stáří prodeje			- 2 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 890 000 Kč17 202 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

21.00 %

606 900 Kč

Upravená cena

3 496 900 Kč20 814 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 7



154, Slavkov, Slavkov, Uherské Hradiště,
Zlínský kraj, Střední Morava, Česká republika,
Europe

Ukončená nabídka z 18.12.2025

Započitatelná
plocha
120 m²

Stav
Po rekonstrukci

Celkem podlaží
2

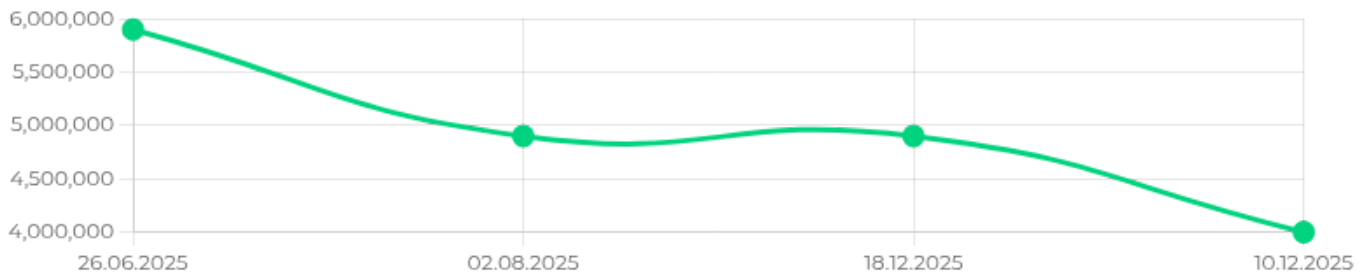
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 174 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Prodáno (zdroj: katastr)	10.12.2025 (po 8 dnech)	4 000 000 Kč	
✕ Stažení inzerátu	18.12.2025 (po 138 dnech)	4 900 000 Kč	
↘ Zlevněno	02.08.2025 (po 37 dnech)	4 900 000 Kč	-1 000 000 Kč (-17 %)
+ Vytvoření inzerátu	26.06.2025	5 900 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Po rekonstrukci	Průměrný	- 22 %
Zohlednění stáří prodeje			- 2 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 000 000 Kč33 333 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-24.00 %

-960 000 Kč

Upravená cena

3 040 000 Kč25 333 Kč/m²

IV. Nájemní potenciál

Výchozí hodnoty

LTV hypotéky
80 %Splatnost hypotéky
30 letÚrok hypotéky
4 % p. a.

Odhad prodejní ceny

3 930 450 Kč

Odhad nájmu

19 200 Kč / měs

V případě financování hypotékou

Výše úvěru
3 144 360 KčSplátka hypotéky
15 012 Kč / měsNájemné - Splátka
4 188 Kč

V. Odhad nemovitosti zpracoval



Josef Grmolec

 +420720309736

 josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Podpis zpracovatele



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026