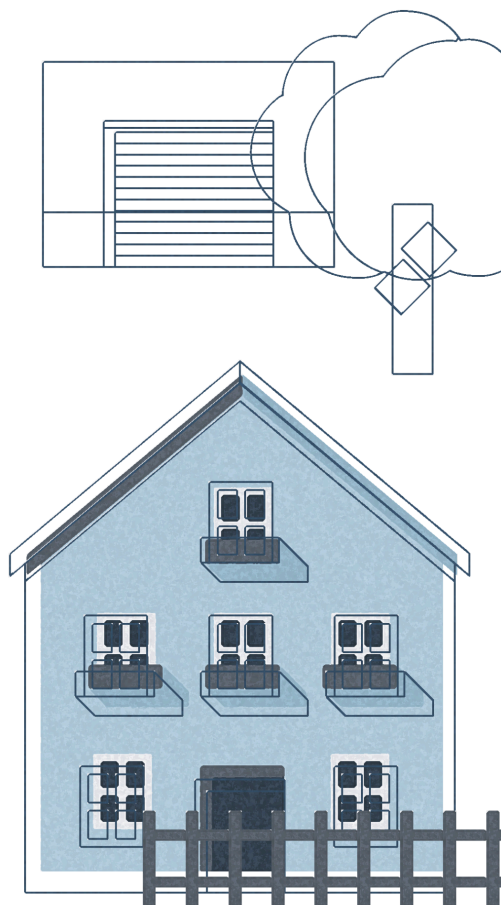


DŮM

**Velké Hamry 637, Velké Hamry,
okres Jablone...**



Velké Hamry 637, Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou, 46845



Odhad ceny k
23.07.2026



Označení odhadu
788ec3a7b9f7



Josef Grmolec

+420720309736

josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Výsledek odhadu

4 192 555 Kč

36 457 Kč / m²

Minimální cena
3 282 905 Kč

Maximální cena
5 102 205 Kč

Průměrná doba
inzerce

136 dní

Maximální
stáří

297 dní

Maximální
vzdálenost

5172 m

Průměrná
shoda

63 %

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
inzerce

Data
z RK

Data o
kriminalitě

Občanská
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.



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

II. Oceňovaná nemovitost

Dům



Velké Hamry 637, Velké Hamry, okres
Jablonec nad Nisou, 46845

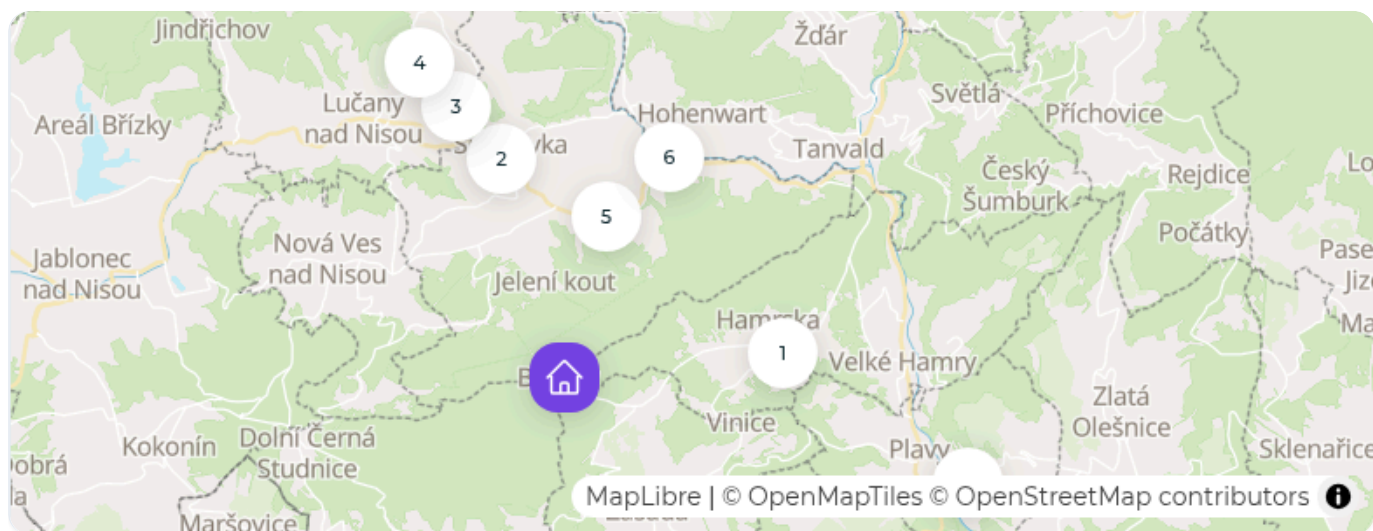
Započitatelná
plocha
115 m²

Stav
Průměrný

Konstrukce
Cihlová

Plocha pozemku
1031

Mapa umístění



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

III. Srovnávané nemovitosti

#	Popis	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa a vzdálenost	Podlaží	Stáří
1	Dům Cihlová Průměrný	114 m ²	1592 m ²	5 990 000 Kč 52 543 Kč/m ²	5 810 300 Kč 50 967 Kč/m ² 0.97	160, Velké Hamry, Velké Hamry, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 0g 2727 m	-	13 dní od 11.04.2026 do 24.04.2026
2	Dům Cihlová Průměrný	102 m ²	514 m ²	4 180 000 Kč 40 980 Kč/m ²	3 971 000 Kč 38 931 Kč/m ² 0.95	332, Sklářská, Smržovka, Smržovka, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 0g 2802 m	-	149 dní od 28.06.2025 do 24.11.2025
3	Dům Smíšená Průměrný	150 m ²	900 m ²	4 490 000 Kč 29 933 Kč/m ²	4 355 300 Kč 29 035 Kč/m ² 0.97	13, V Záhoří, Lučany nad Nisou, Lučany nad Nisou, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 0g 3617 m	-	8 dní od 11.11.2025 do 19.11.2025
4	Dům Smíšená Průměrný	115 m ²	2861 m ²	4 499 000 Kč 39 121 Kč/m ²	4 229 060 Kč 36 774 Kč/m ² 0.94	80, Lučany nad Nisou, Lučany nad Nisou, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 0g 4286 m	-	132 dní od 19.05.2025 do 28.09.2025
5	Dům Cihlová Průměrný	200 m ²	1092 m ²	6 500 000 Kč 32 500 Kč/m ²	6 110 000 Kč 30 550 Kč/m ² 0.94	132, Poštovní, Smržovka, Smržovka, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 0g 2065 m	-	143 dní od 16.06.2025 do 06.11.2025
6	Dům Cihlová Průměrný	130 m ²	512 m ²	3 950 000 Kč 30 384 Kč/m ²	3 792 000 Kč 29 169 Kč/m ² 0.96	861, Klášterní, Smržovka, Smržovka, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 0g 3032 m	-	570 dní od 31.07.2024 do 22.02.2026
7	Dům Cihlová Před rekonstrukcí	120 m ²	420 m ²	4 500 000 Kč 37 500 Kč/m ²	5 310 000 Kč 44 250 Kč/m ² 1.18	94, Haratice, Haratice, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 0g 5172 m	-	92 dní od 22.03.2026 do 22.06.2026



III. Srovnávaná nemovitost č. 1

1

160, Velké Hamry, Velké Hamry, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 24.04.2026

Započitatelná
plocha
114 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Vlastní zahrada
1592 m²

Sklep
29 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 13 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	24.04.2026 (po 14 dnech)	5 990 000 Kč	
+	Vytvoření inzerátu	11.04.2026	5 990 000 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

5 990 000 Kč

52 543 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-179 700 Kč

Upravená cena

5 810 300 Kč

50 967 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 2

2



332, Sklářská, Smržovka, Smržovka, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 24.11.2025

Započitatelná
plocha
102 m²

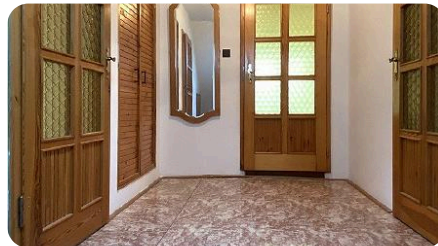
Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Vlastní zahrada
120 m²

Sklep
5 m²

Konstrukce
Cihlová



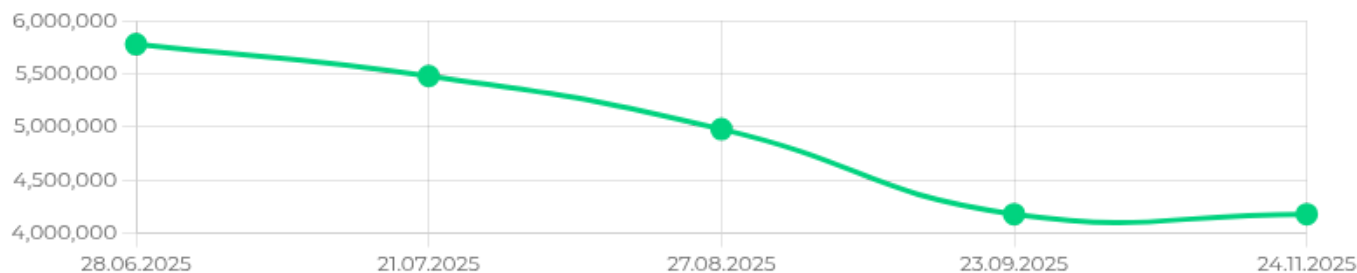
Historie ceny (za 149 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	24.11.2025 (po 63 dnech)	4 180 000 Kč	
✓ Zlevněno	23.09.2025 (po 27 dnech)	4 180 000 Kč	-800 000 Kč (-16 %)
✓ Zlevněno	27.08.2025 (po 37 dnech)	4 980 000 Kč	-500 000 Kč (-9 %)
✓ Zlevněno	21.07.2025 (po 23 dnech)	5 480 000 Kč	-300 000 Kč (-5 %)
+ Vytvoření inzerátu	28.06.2025	5 780 000 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. 2

2

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Zohlednění stáří prodeje

- 2 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 180 000 Kč

40 980 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-5.00 %

-209 000 Kč

Upravená cena

3 971 000 Kč

38 931 Kč/m²



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

III. Srovnávaná nemovitost č. 3

3

13, V Záhoří, Lučany nad Nisou, Lučany nad Nisou, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 19.11.2025

Započitatelná
plocha
150 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

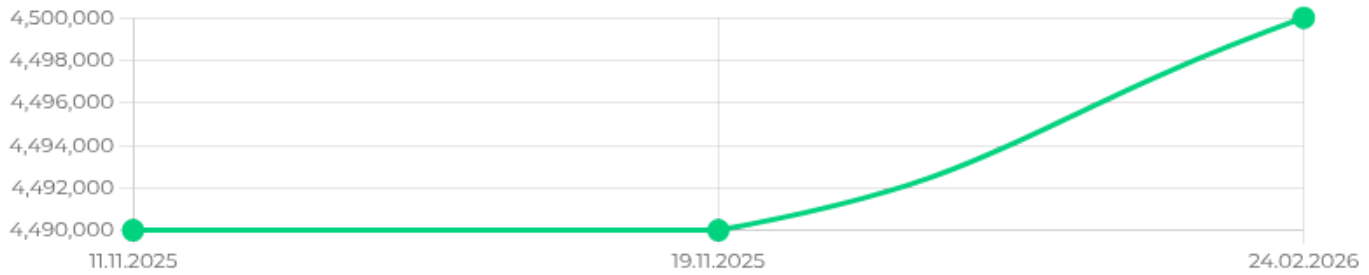
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 8 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Prodáno (zdroj: katastr)	24.02.2026 (po 96 dnech)	4 500 000 Kč	
✕ Stažení inzerátu	19.11.2025 (po 9 dnech)	4 490 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	11.11.2025	4 490 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



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

Zohlednění stáří prodeje

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 490 000 Kč29 933 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-134 700 Kč

Upravená cena

4 355 300 Kč29 035 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 4

4



80, Lučany nad Nisou, Lučany nad Nisou,
Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj,
Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 28.09.2025

Započitatelná
plocha
115 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
3

Vlastní zahrada
2746 m²

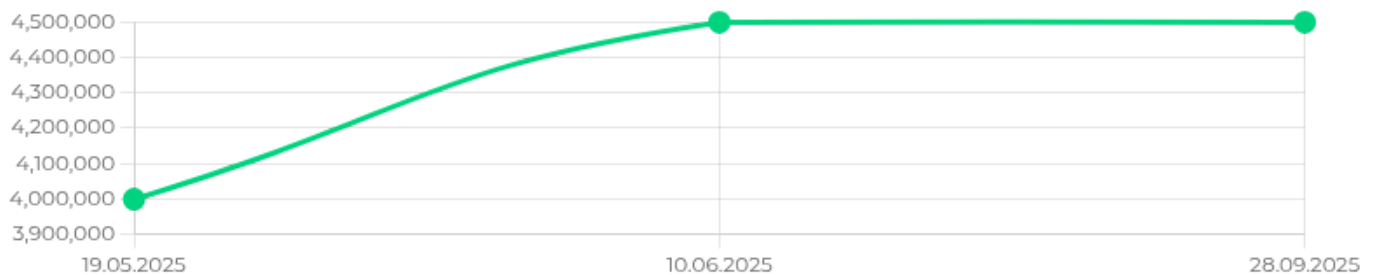
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 132 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	28.09.2025 (po 111 dnech)	4 499 000 Kč	
↗ Zdraženo	10.06.2025 (po 22 dnech)	4 499 000 Kč	+500 000 Kč (+13 %)
+ Vytvoření inzerátu	19.05.2025	3 999 000 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

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 499 000 Kč

39 121 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-6.00 %

-269 940 Kč

Upravená cena

4 229 060 Kč

36 774 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 5

5



132, Poštovní, Smržovka, Smržovka, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 06.11.2025

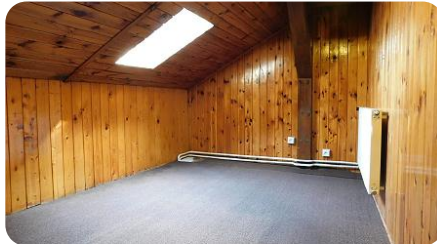
Započitatelná
plocha
200 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
3

Vlastní zahrada
878 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 143 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	06.11.2025 (po 144 dnech)	6 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	16.06.2025	6 500 000 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 %

Zohlednění stáří prodeje

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

6 500 000 Kč

32 500 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-6.00 %

-390 000 Kč

Upravená cena

6 110 000 Kč

30 550 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 6

6



861, Klášterní, Smržovka, Smržovka, Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 22.02.2026

Započitatelná
plocha
130 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Vlastní zahrada
512 m²

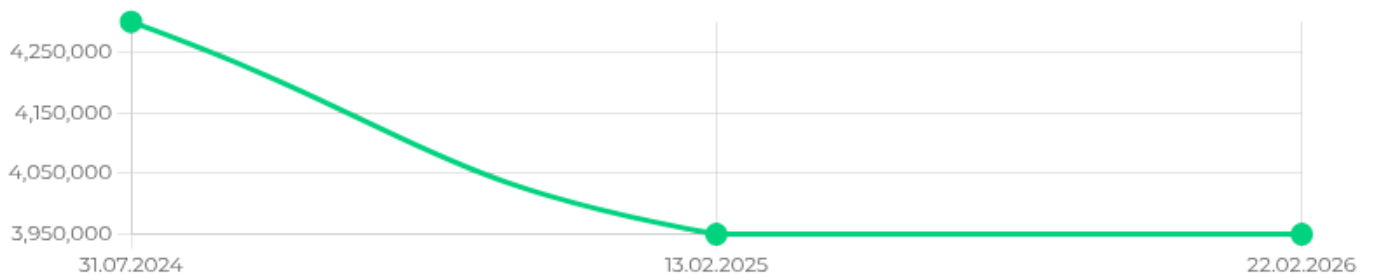
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 570 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	22.02.2026 (po 374 dnech)	3 950 000 Kč	
✓ Zlevněno	13.02.2025 (po 197 dnech)	3 950 000 Kč	-350 000 Kč (-8 %)
✚ Vytvoření inzerátu	31.07.2024	4 300 000 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

3 950 000 Kč

30 384 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-4.00 %

-158 000 Kč

Upravená cena

3 792 000 Kč

29 169 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 7

7

94, Haratice, Haratice, Jablonec nad Nisou,
Liberecký kraj, Severovýchod, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 22.06.2026

Započitatelná
plocha
120 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

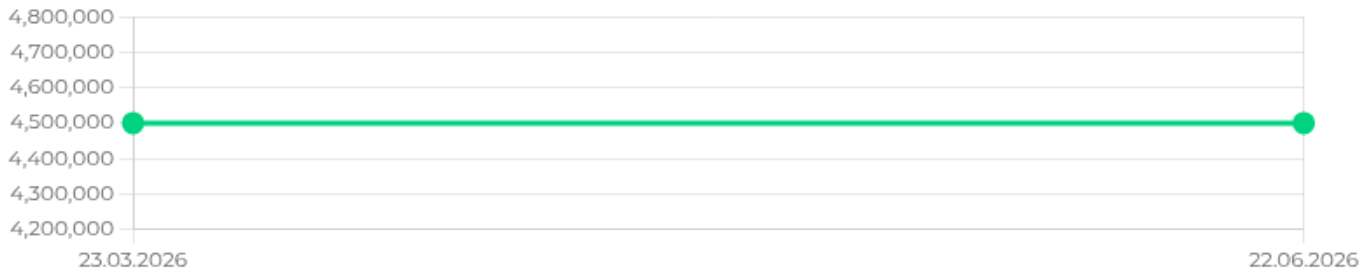
Sklep
40 m²
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 92 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	22.06.2026 (po 92 dnech)	4 500 000 Kč	
✚ Vytvoření inzerátu	23.03.2026	4 500 000 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	+ 21 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

4 500 000 Kč37 500 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

18.00 %

810 000 Kč

Upravená cena

5 310 000 Kč44 250 Kč/m²

IV. Nájemní potenciál

Výchozí hodnoty

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

Odhad prodejní ceny

4 192 555 Kč

Odhad nájmu

28 290 Kč / měs

V případě financování hypotékou

Výše úvěru
3 354 044 KčSplátka hypotéky
16 013 Kč / měsNájemné - Splátka
12 277 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