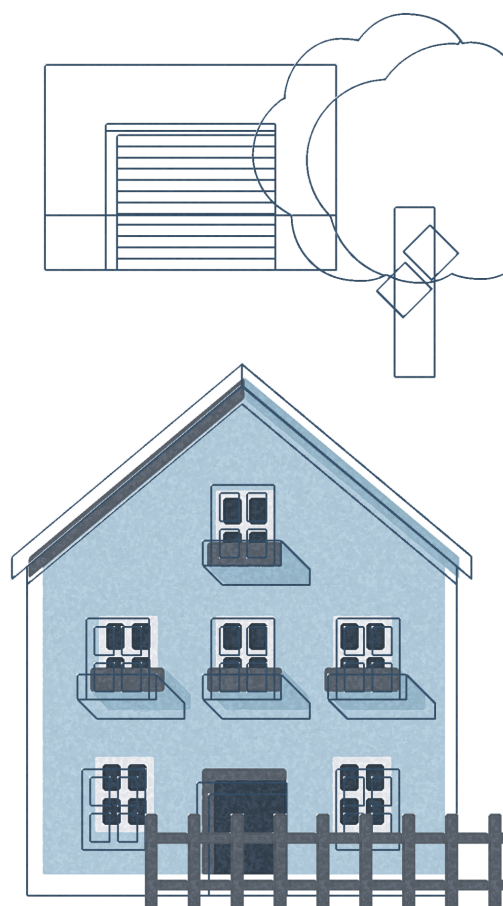


DŮM

**Zahradní 2633, Dvůr Králové
nad Labem, ok...**



**Josef Grmolec**

+420720309736

josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Výsledek odhadu**6 016 584 Kč**33 992 Kč / m²Minimální cena
4 679 349 KčMaximální cena
7 353 819 KčPrůměrná doba
inzerce

159 dní

Maximální
stáří

300 dní

Maximální
vzdálenost

9831 m

Průměrná
shoda

74 %

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



Zahradní 2633, Dvůr Králové nad Labem,
okres Trutnov, 54401

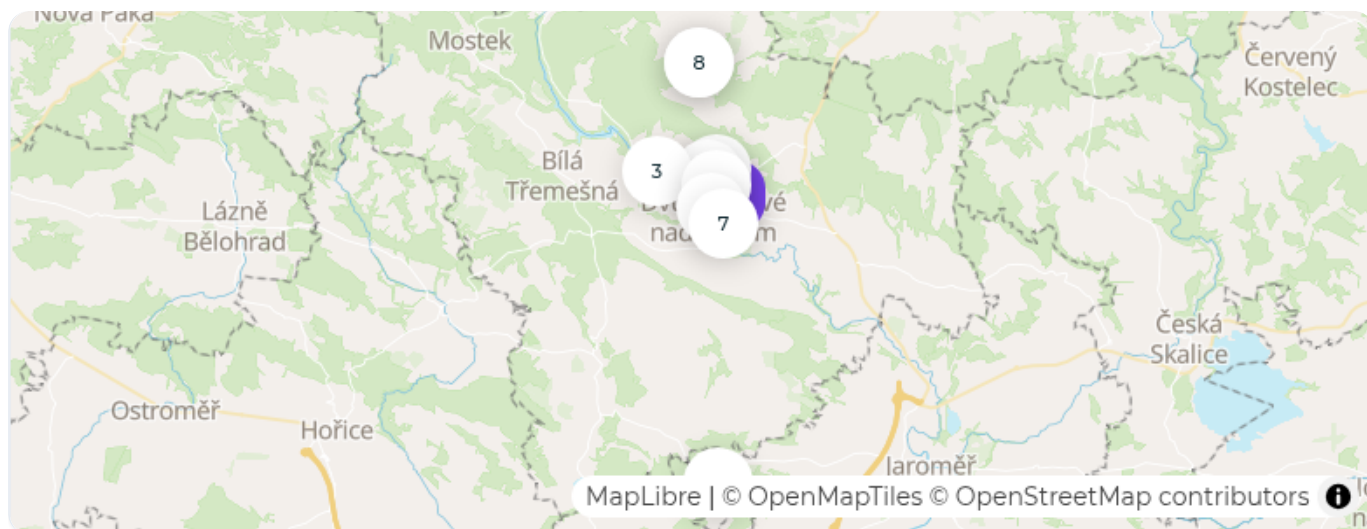
Započitatelná
plocha
177 m²

Stav
Průměrný

Konstrukce
Panelová

Plocha pozemku
666

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	180 m ²	415 m ²	4 500 000 Kč 25 000 Kč/m ²	4 365 000 Kč 24 250 Kč/m ² 0.97	581, Vrchlického, Dvůr Králové nad Labem, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 988 m	-	169 dní od 06.11.2025 do 25.04.2026
2	Dům Cihlová Průměrný	180 m ²	298 m ²	8 500 000 Kč 47 222 Kč/m ²	8 160 000 Kč 45 333 Kč/m ² 0.96	2492, Klicperova, Dvůr Králové nad Labem, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 1028 m	-	8 dní od 11.03.2026 do 19.03.2026
3	Dům Cihlová Po rekonstrukci	164 m ²	770 m ²	7 250 000 Kč 44 207 Kč/m ²	5 147 500 Kč 31 387 Kč/m ² 0.71	89, Verdek, Verdek, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 2605 m	-	42 dní od 03.06.2026 do 16.07.2026
4	Dům Cihlová Průměrný	180 m ²	164 m ²	5 499 000 Kč 30 550 Kč/m ²	5 169 060 Kč 28 717 Kč/m ² 0.94	953, Chelčického, Dvůr Králové nad Labem, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 583 m	-	413 dní od 07.08.2024 do 25.09.2025
5	Dům Smíšená Průměrný	164 m ²	843 m ²	5 950 000 Kč 36 280 Kč/m ²	5 593 000 Kč 34 103 Kč/m ² 0.94	188, Karlov, Dvůr Králové nad Labem, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 788 m	-	539 dní od 15.04.2024 do 06.10.2025
6	Dům Cihlová Po rekonstrukci	172 m ²	1386 m ²	10 242 000 Kč 59 546 Kč/m ²	7 271 820 Kč 42 278 Kč/m ² 0.71	320, Huntířov, Huntířov, Vítězná, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 4654 m	-	79 dní od 11.02.2026 do 02.05.2026
7	Dům Cihlová Průměrný	144 m ²	488 m ²	6 500 000 Kč 45 138 Kč/m ²	6 175 000 Kč 42 881 Kč/m ² 0.95	965, Preslova, Dvůr Králové nad Labem, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 987 m	-	112 dní od 23.08.2025 do 13.12.2025
8	Dům Cihlová Po rekonstrukci	192 m ²	1386 m ²	10 242 000 Kč 53 343 Kč/m ²	7 271 820 Kč 37 874 Kč/m ² 0.71	320, Huntířov, Huntířov, Vítězná, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 4652 m	-	166 dní od 14.11.2025 do 30.04.2026
9	Dům Cihlová Průměrný	192 m ²	459 m ²	5 050 000 Kč 26 302 Kč/m ²	4 999 500 Kč 26 039 Kč/m ² 0.99	74, Hustířany, Hustířany, Náchod, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe 📍 9831 m	2	319 dní od 06.05.2025 do 22.03.2026



III. Srovnávaná nemovitost č. 1



581, Vrchlického, Dvůr Králové nad Labem,
Dvůr Králové nad Labem, Trutnov,
Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 25.04.2026

Započitatelná
plocha
180 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 169 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	25.04.2026 (po 170 dnech)	4 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	06.11.2025	4 500 000 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

4 500 000 Kč

25 000 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-135 000 Kč

Upravená cena

4 365 000 Kč

24 250 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 2

2



2492, Klicperova, Dvůr Králové nad Labem,
Dvůr Králové nad Labem, Trutnov,
Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 19.03.2026

Započitatelná
plocha
180 m²

Konstrukce
Cihlová

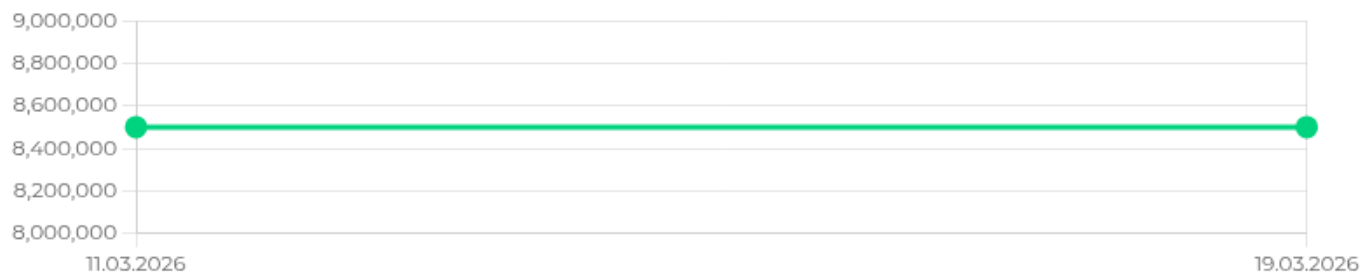
Stav
Průměrný



Historie ceny (za 8 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	19.03.2026 (po 9 dnech)	8 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	11.03.2026	8 500 000 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

- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

8 500 000 Kč

47 222 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-4.00 %

-340 000 Kč

Upravená cena

8 160 000 Kč

45 333 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 3

 89, Verdek, Verdek, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 16.07.2026

Započitatelná
plocha
164 m²

Stav
Po rekonstrukci

Celkem podlaží
2

Sklep
8 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 42 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
 Stažení inzerátu	16.07.2026 (po 44 dnech)	7 250 000 Kč	
 Vytvoření inzerátu	03.06.2026	7 250 000 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	- 26 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

7 250 000 Kč44 207 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-29.00 %

-2 102 500 Kč

Upravená cena

5 147 500 Kč31 387 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 4

4



953, Chelčického, Dvůr Králové nad Labem,
Dvůr Králové nad Labem, Trutnov,
Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 25.09.2025

Započitatelná
plocha
180 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Vlastní zahrada
84 m²

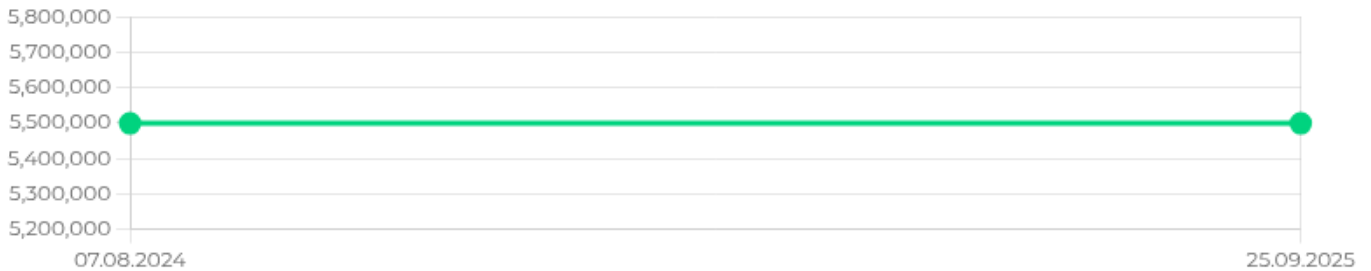
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 413 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	25.09.2025 (po 414 dnech)	5 499 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	07.08.2024	5 499 000 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

5 499 000 Kč

30 550 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-6.00 %

-329 940 Kč

Upravená cena

5 169 060 Kč

28 717 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 5

5



188, Karlov, Dvůr Králové nad Labem, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 06.10.2025

Započitatelná
plocha
164 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Vlastní zahrada
521 m²

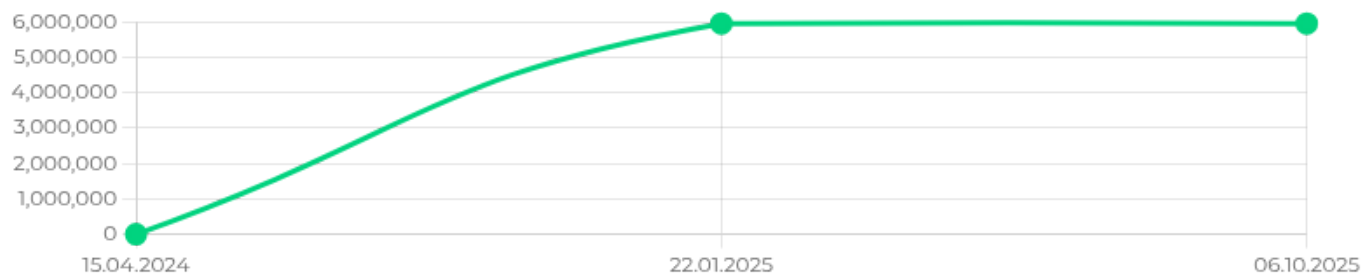
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 539 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	06.10.2025 (po 258 dnech)	5 950 000 Kč	
↗ Zdraženo	22.01.2025 (po 282 dnech)	5 950 000 Kč	+5 950 000 Kč (+100 %)
+ Vytvoření inzerátu	15.04.2024	0 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

5 950 000 Kč

36 280 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-6.00 %

-357 000 Kč

Upravená cena

5 593 000 Kč

34 103 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 6



320, Huntířov, Huntířov, Vítězná, Trutnov,
Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 02.05.2026

Započitatelná
plocha
172 m²

Stav
Po rekonstrukci

Celkem podlaží
2

Vlastní zahrada
1236 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 79 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	02.05.2026 (po 80 dnech)	10 242 000 Kč	
+	Vytvoření inzerátu	11.02.2026	10 242 000 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	- 26 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

10 242 000 Kč59 546 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-29.00 %

-2 970 180 Kč

Upravená cena

7 271 820 Kč42 278 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 7

7



965, Preslova, Dvůr Králové nad Labem, Dvůr Králové nad Labem, Trutnov, Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 13.12.2025

Započitatelná
plocha
144 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
3

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 112 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	13.12.2025 (po 112 dnech)	6 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	23.08.2025	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

- 2 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

6 500 000 Kč

45 138 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-5.00 %

-325 000 Kč

Upravená cena

6 175 000 Kč

42 881 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 8

8



320, Huntířov, Huntířov, Vítězná, Trutnov,
Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 30.04.2026

Započitatelná
plocha
192 m²

Stav
Po rekonstrukci

Celkem podlaží
2

Vlastní zahrada
1236 m²

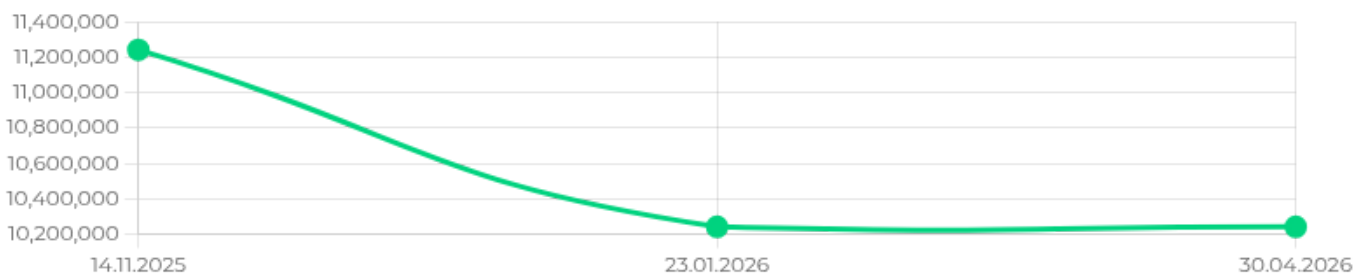
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 166 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	30.04.2026 (po 97 dnech)	10 242 000 Kč	
✓ Zlevněno	23.01.2026 (po 70 dnech)	10 242 000 Kč	-1 000 000 Kč (-9 %)
+ Vytvoření inzerátu	14.11.2025	11 242 000 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	- 26 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

10 242 000 Kč53 343 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-29.00 %

-2 970 180 Kč

Upravená cena

7 271 820 Kč37 874 Kč/m²

III. Srovnávaná nemovitost č. 9

9



74, Hustířany, Hustířany, Náchod,
Královéhradecký kraj, Severovýchod, Česká
republika, Evrope

Ukončená nabídka z 22.03.2026

Započitatelná
plocha
192 m²

Stav
Průměrný

Podlaží
2

Celkem podlaží
2

Konstrukce
Cihlová



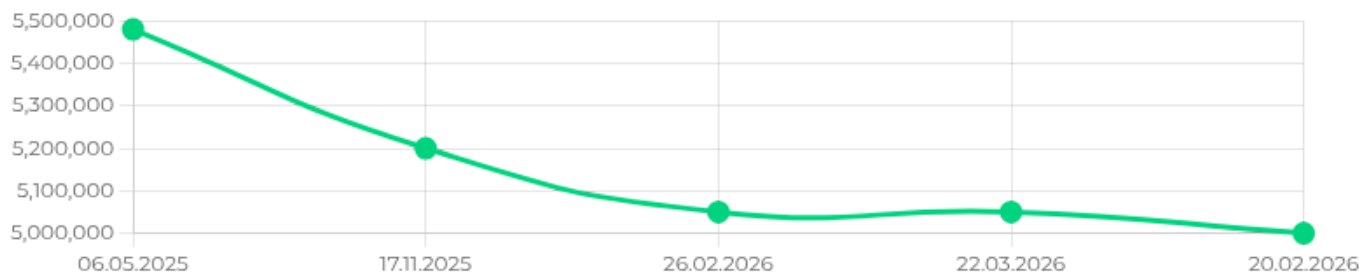
Historie ceny (za 319 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Prodáno (zdroj: katastr)	20.02.2026 (po 30 dnech)	5 000 000 Kč	
✕ Stažení inzerátu	22.03.2026 (po 24 dnech)	5 050 000 Kč	
✓ Zlevněno	26.02.2026 (po 101 dnech)	5 050 000 Kč	-150 000 Kč (-3 %)
✓ Zlevněno	17.11.2025 (po 195 dnech)	5 200 000 Kč	-280 000 Kč (-5 %)
✚ Vytvoření inzerátu	06.05.2025	5 480 000 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. 9

9

Zohlednění stáří prodeje

- 1 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

5 050 000 Kč

26 302 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-1.00 %

-50 500 Kč

Upravená cena

4 999 500 Kč

26 039 Kč/m²

IV. Nájemní potenciál

Výchozí hodnoty

LTV hypotéky
80 %

Splatnost hypotéky
30 let

Úrok hypotéky
4 % p. a.

Odhad prodejní ceny

6 016 584 Kč

Odhad nájmu

22 833 Kč / měs

V případě financování hypotékou

Výše úvěru
4 813 267 Kč

Splátka hypotéky
22 979 Kč / měs

Nájemné - Splátka
-146 Kč



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

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