

Smotlachova, Praha 12, Česko



Odhad ceny k

28.01.2025



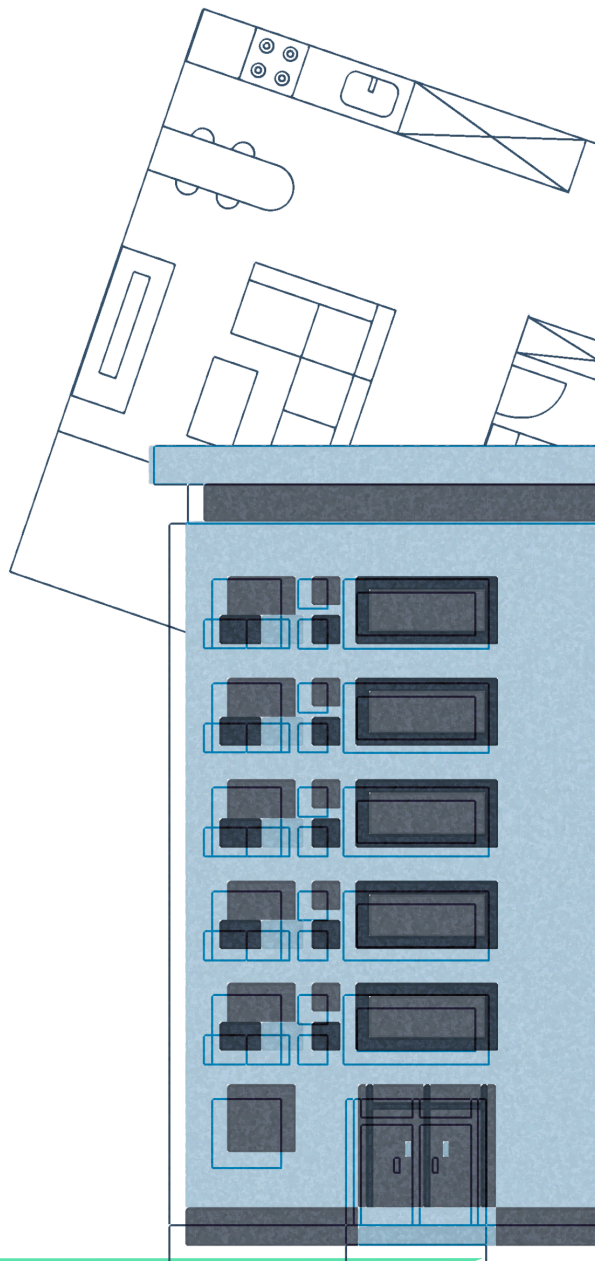
Číslo odhadu

#2411881

BYT

# Smotlachova

## Praha 12



dan dan, daniel@gmail.com

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.01.2025

valuo

# Smotlachova, Praha 12, Česko

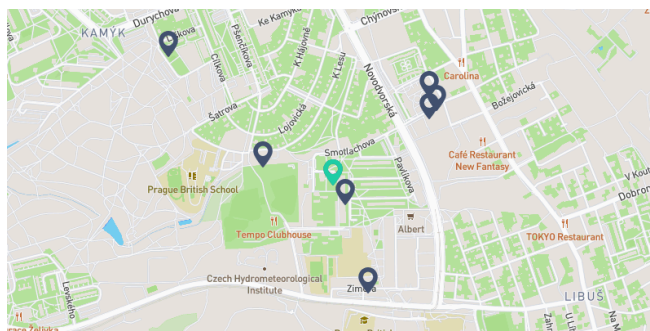


Odhad ceny k  
28.01.2025



Číslo odhadu  
#2411881

Typ	Byt
Stav	Průměrný
Podlahová plocha	60m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha	60m <sup>2</sup>
Vlastnictví	Osobní vl.
Shoda	Vysoká (76%)



## Zpracoval



**dan dan**  
daniel@gmail.com

## O mně

dan dan, daniel@gmail.com

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.01.2025

**valuo**



### Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

**6 483 180 Kč** 108 053 Kč/m<sup>2</sup>

Minimální cena	100 682 Kč/m <sup>2</sup>	<b>6 040 920 Kč</b>
Maximální cena	115 424 Kč/m <sup>2</sup>	<b>6 925 440 Kč</b>
Průměrná doba inzerce prodeje		<b>68 dní</b>



## Srovnávané nemovitosti

	Plocha m <sup>2</sup>	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Podlaží	Vlastnictví	Stáří
Byt 3+1, , Osobní, Před rekonstrukcí, Panelová Konstrukce  <b>Před rekonstrukcí</b>	64 m <sup>2</sup>	<b>6 350 000 Kč</b> 99 218 Kč/m <sup>2</sup>	1.04 <b>6 596 380 Kč</b> 103 068 Kč/m <sup>2</sup>	Machuldova 575/13, Kamýk, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 87 m	4.	osobní	<b>64 dní</b> od 03.10.2024 do 07.12.2024
Byt 2+1, , Osobní, Před rekonstrukcí, Panelová Konstrukce  <b>Před rekonstrukcí</b>	64 m <sup>2</sup>	<b>6 000 000 Kč</b> 93 750 Kč/m <sup>2</sup>	1.04 <b>6 232 800 Kč</b> 97 388 Kč/m <sup>2</sup>	Zbudovská 765/11, Libuš, Praha-Libuš, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 479 m	7.	osobní	<b>50 dní</b> od 21.10.2024 do 10.12.2024
Byt 2+kk, 51m <sup>2</sup> , Osobní, Velmi dobrý, Smíšená Konstrukce  <b>Velmi dobrý</b>	61 m <sup>2</sup>	<b>6 990 000 Kč</b> 114 590 Kč/m <sup>2</sup>	0.92 <b>6 439 188 Kč</b> 105 560 Kč/m <sup>2</sup>	K Lesu, Kamýk, Praha 12, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 273 m	1. z 3	osobní	<b>173 dní</b> od 31.05.2024 do 21.11.2024
Byt 2+1, 61m <sup>2</sup> , Osobní, Průměrný, Panelová Konstrukce  <b>Průměrný</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>6 550 000 Kč</b> 105 645 Kč/m <sup>2</sup>	0.98 <b>6 419 000 Kč</b> 103 532 Kč/m <sup>2</sup>	Liškova 631/4, Kamýk, Praha 12, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 784 m	8.	osobní	<b>145 dní</b> od 27.06.2024 do 20.11.2024
Byt 2+1, 49m <sup>2</sup> , Osobní, Průměrný, Panelová Konstrukce  <b>Průměrný</b>	49 m <sup>2</sup>	<b>5 900 000 Kč</b> 120 408 Kč/m <sup>2</sup>	0.98 <b>5 782 000 Kč</b> 118 000 Kč/m <sup>2</sup>	Smotlachova 583/4, Kamýk, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 0 m	11. z 13	osobní	<b>14 dní</b> od 26.11.2024 do 11.12.2024
Byt 3+1, 72m <sup>2</sup> , Osobní, Před rekonstrukcí, Panelová Konstrukce  <b>Před rekonstrukcí</b>	71 m <sup>2</sup>	<b>7 850 000 Kč</b> 110 563 Kč/m <sup>2</sup>	1.04 <b>8 154 580 Kč</b> 114 853 Kč/m <sup>2</sup>	Zimova 621/11, Kamýk, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 427 m	5. z 10	osobní	<b>43 dní</b> od 14.12.2024 do 26.01.2025
Byt 1+1, , Osobní, Průměrný, Panelová Konstrukce  <b>Průměrný</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>4 850 000 Kč</b> 121 250 Kč/m <sup>2</sup>	0.98 <b>4 753 000 Kč</b> 118 825 Kč/m <sup>2</sup>	Zbudovská 768/17, Libuš, Praha-Libuš, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 491 m	6.	osobní	<b>2 dní</b> od 24.01.2025 do 26.01.2025

# Smotlachova, Praha 12, Česko



Odhad ceny k

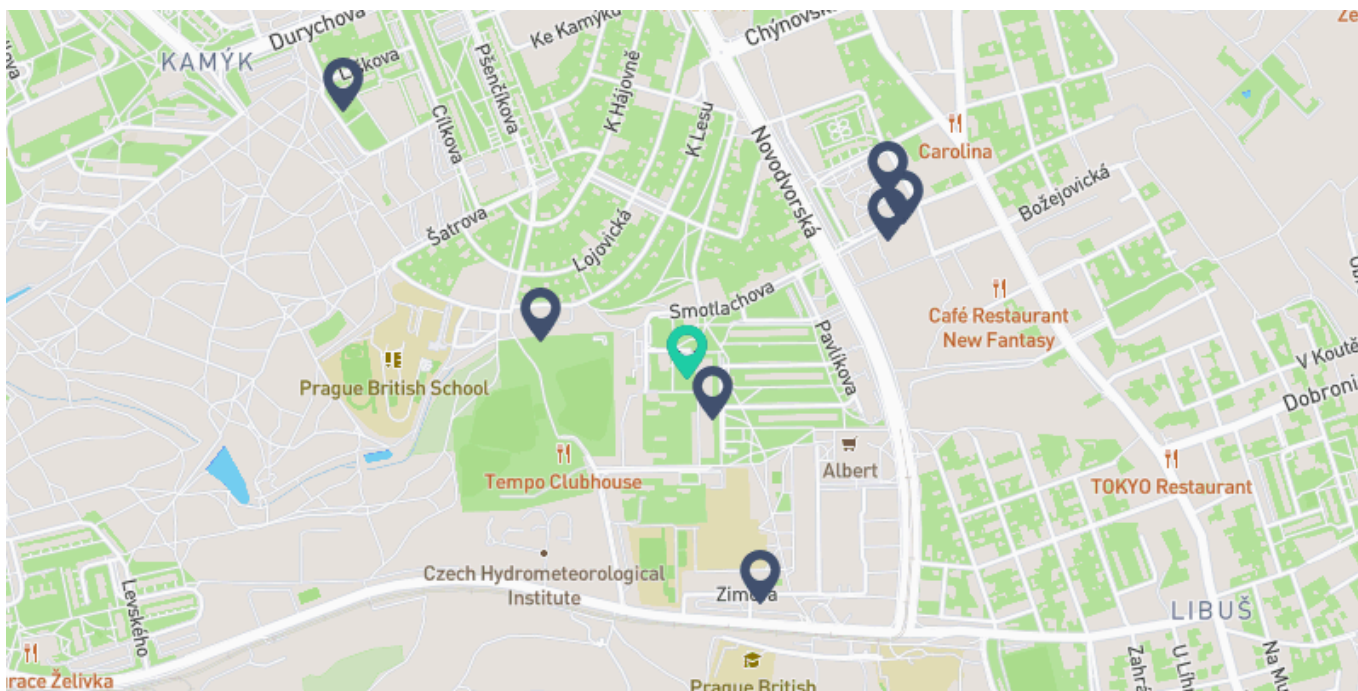
28.01.2025



Číslo odhadu

#2411881

	Plocha m <sup>2</sup>	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Podlaží	Vlastnictví	Stáří
Byt 3+1, 68m <sup>2</sup> , Osobní, Velmi dobrý, Panelová Konstrukce  Velmi dobrý	70 m <sup>2</sup>	7 959 000 Kč 113 700 Kč/m <sup>2</sup>	0.92 7 331 831 Kč 104 740 Kč/m <sup>2</sup>	Zbudovská, Libuš, Praha-Libuš, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika 439 m 📍	5. z 9	osobní	55 dní od 29.11.2024 do 23.01.2025



dan dan, daniel@gmail.com

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.01.2025

valuo

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1614842 Prodej bytu 3+1, m<sup>2</sup>

Machuldova 575/13, Kamýk, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	balkón (3m <sup>2</sup> )
<b>Dispozice:</b>	3+1	<b>Plocha balkónu:</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Stav:</b>	před rekonstrukcí
<b>Podlaží:</b>	4.	<b>GPS:</b>	50.009910, 14.450891
<b>Celkem podlaží:</b>			

**Historie inzerované ceny**

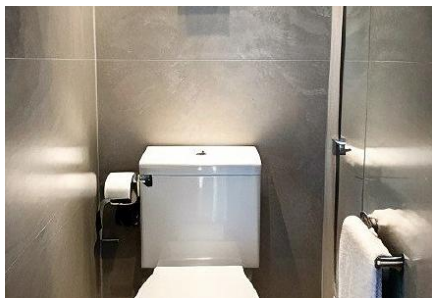
	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	07.12.2024	<b>6 350 000 Kč</b>	
Vytvoření inzerátu	03.10.2024	<b>6 350 000 Kč</b> za nemovitost	

**Úprava pomocí koeficientů**

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
<b>Stav</b>	Průměrný	Před rekonstrukcí	<b>Lepší</b>	<b>+6 % (381 000 Kč)</b>
<b>Předpokládaná sleva na základě doby inzerce</b>				<b>-2 % (127 000 Kč)</b>

**Výsledná cena**

<b>Původní cena</b> 99 218 Kč/m <sup>2</sup> 6 350 000 Kč	<b>Výsledná úprava ceny</b> 3.88 % / tj. 246 380 Kč	<b>Upravená cena</b> 103 068 Kč/m <sup>2</sup> 6 596 380 Kč
--	--	--

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1627828 Prodej bytu 2+1, m<sup>2</sup>

Zbudovská 765/11, Libuš, Praha-Libuš, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	balkón (5m <sup>2</sup> )
<b>Dispozice:</b>	2+1	<b>Plocha balkónu:</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Stav:</b>	před rekonstrukcí
<b>Podlaží:</b>	7.	<b>GPS:</b>	50.013076, 14.455695
<b>Celkem podlaží:</b>			

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	10.12.2024	6 000 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	21.10.2024	6 000 000 Kč za nemovitost	

**Úprava pomocí koeficientů**

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	Lepší	+6 % (360 000 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-2 % (120 000 Kč)

**Výsledná cena****Původní cena**93 750 Kč/m<sup>2</sup> 6 000 000 Kč**Výsledná úprava ceny**

3.88 % / tj. 232 800 Kč

**Upravená cena**97 388 Kč/m<sup>2</sup> 6 232 800 Kč

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1535129 Prodej bytu 2+kk, 51 m<sup>2</sup>

K Lesu, Kamýk, Praha 12, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	51 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	zahrada (71m <sup>2</sup> )
<b>Dispozice:</b>	2+kk	<b>Plocha zahrady:</b>	71 m <sup>2</sup>
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Stav:</b>	velmi dobrý
<b>Podlaží:</b>	1. z 3	<b>GPS:</b>	50.011164, 14.446549
<b>Celkem podlaží:</b>	3		

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	21.11.2024	<b>6 990 000 Kč</b>	
Zlevněno	03.11.2024	<b>6 990 000 Kč</b> za nemovitost	-710 000 Kč (-9 %)
Zlevněno	18.10.2024	<b>7 700 000 Kč</b> za nemovitost...	-290 000 Kč (-4 %)
Zlevněno	28.07.2024	<b>7 990 000 Kč</b> za nemovitost...	-345 000 Kč (-4 %)
Vytvoření inzerátu	31.05.2024	<b>8 335 000 Kč</b> za nemovitost	

**Úprava pomocí koeficientů**

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
<b>Stav</b>	Průměrný	Velmi dobrý	<b>Horší</b>	<b>-6 % (419 400 Kč)</b>
<b>Předpokládaná sleva na základě doby inzerce</b>				<b>-2 % (139 800 Kč)</b>



Smotlachova, Praha 12, Česko



Odhad ceny k

28.01.2025



Číslo odhadu

#2411881

## Výsledná cena

### Původní cena

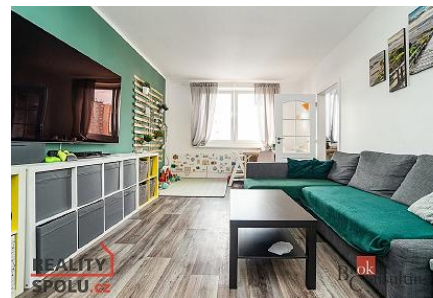
114 590 Kč/m<sup>2</sup> 6 990 000 Kč

### Výsledná úprava ceny

-7.88 % / tj. -550 812 Kč

### Upravená cena

105 560 Kč/m<sup>2</sup> 6 439 188 Kč

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1551635 Prodej bytu 2+1, 61 m<sup>2</sup>

Lišková 631/4, Kamýk, Praha 12, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	61 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	sklep (2m <sup>2</sup> )
<b>Dispozice:</b>	2+1	<b>Plocha sklepa:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Stav:</b>	průměrný
<b>Podlaží:</b>	8.	<b>GPS:</b>	50.014892, 14.441586
<b>Celkem podlaží:</b>			

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	20.11.2024	<b>6 550 000 Kč</b>	
Zlevněno	05.10.2024	<b>6 550 000 Kč</b> za nemovitost	-100 000 Kč (-2 %)
Zlevněno	15.07.2024	<b>6 650 000 Kč</b> za nemovitost...	-340 000 Kč (-5 %)
Vytvoření inzerátu	27.06.2024	<b>6 990 000 Kč</b> za nemovitost	

**Úprava pomocí koeficientů**

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	<b>-2 % (131 000 Kč)</b>
---	--------------------------

**Výsledná cena****Původní cena**105 645 Kč/m<sup>2</sup> 6 550 000 Kč**Výsledná úprava ceny**

-2 % / tj. -131 000 Kč

**Upravená cena**103 532 Kč/m<sup>2</sup> 6 419 000 Kč

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1650518 Prodej bytu 2+1, 49 m<sup>2</sup>

Smotlachova 583/4, Kamýk, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	49 m <sup>2</sup>	<b>Celkem podlaží:</b>	13
<b>Dispozice:</b>	2+1	<b>Příslušenství:</b>	nic
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Stav:</b>	průměrný
<b>Podlaží:</b>	11. z 13	<b>GPS:</b>	50.010579, 14.450247

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	11.12.2024	<b>5 900 000 Kč</b>	
Vytvoření inzerátu	26.11.2024	<b>5 900 000 Kč</b> za nemovitost, kupující neplatí odměnu RK, ani právní servis, ani advokátní úschovu; kupující neplatí odměnu RK, ani právní servis, ani advokátní úschovu	

**Úprava pomocí koeficientů**

<b>Předpokládaná sleva na základě doby inzerce</b>	<b>-2 % (118 000 Kč)</b>
--	--------------------------

**Výsledná cena****Původní cena**120 408 Kč/m<sup>2</sup> 5 900 000 Kč**Výsledná úprava ceny**

-2 % / tj. -118 000 Kč

**Upravená cena**118 000 Kč/m<sup>2</sup> 5 782 000 Kč

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1660136 Prodej bytu 3+1, 72 m<sup>2</sup>

Zimova 621/11, Kamýk, Praha 12, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

Podlahová plocha:	72 m <sup>2</sup>	Celkem podlaží:	10
Dispozice:	3+1	Příslušenství:	nic
Vlastnictví:	osobní	Stav:	před rekonstrukcí
Podlaží:	5. z 10	GPS:	50.006933, 14.452095

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	26.01.2025	<b>7 850 000 Kč</b>	
Vytvoření inzerátu	14.12.2024	<b>7 850 000 Kč</b> za nemovitost	

**Úprava pomocí koeficientů**

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Před rekonstrukcí	<b>Lepší</b>	<b>+6 % (471 000 Kč)</b>
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				<b>-2 % (157 000 Kč)</b>

**Výsledná cena****Původní cena**  
110 563 Kč/m<sup>2</sup> 7 850 000 Kč**Výsledná úprava ceny**  
3.88 % / tj. 304 580 Kč**Upravená cena**  
114 853 Kč/m<sup>2</sup> 8 154 580 Kč

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1679079 Prodej bytu 1+1, m<sup>2</sup>

Zbudovská 768/17, Libuš, Praha-Libuš, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	37 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	lodžie (4m <sup>2</sup> ), sklep (2m <sup>2</sup> )
<b>Dispozice:</b>	1+1	<b>Plocha lodžie:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Plocha sklepa:</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Podlaží:</b>	6.	<b>Stav:</b>	průměrný
<b>Celkem podlaží:</b>		<b>GPS:</b>	50.013547, 14.455304

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	26.01.2025	<b>4 850 000 Kč</b>	
Vytvoření inzerátu	24.01.2025	<b>4 850 000 Kč</b> za nemovitost	

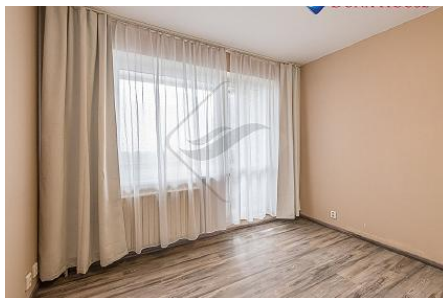
**Úprava pomocí koeficientů**

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	<b>-2 % (97 000 Kč)</b>
---	-------------------------

**Výsledná cena****Původní cena**121 250 Kč/m<sup>2</sup> 4 850 000 Kč**Výsledná úprava ceny**

-2 % / tj. -97 000 Kč

**Upravená cena**118 825 Kč/m<sup>2</sup> 4 753 000 Kč

**Detail srovnávané nemovitosti**  
#1651877 Prodej bytu 3+1, 68 m<sup>2</sup>

Zbudovská, Libuš, Praha-Libuš, Hlavní město Praha, Praha, 14200, Česká republika

<b>Podlahová plocha:</b>	68 m <sup>2</sup>	<b>Příslušenství:</b>	lodžie (4m <sup>2</sup> ), sklep (1m <sup>2</sup> )
<b>Dispozice:</b>	3+1	<b>Plocha lodžie:</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Vlastnictví:</b>	osobní	<b>Plocha sklepa:</b>	1 m <sup>2</sup>
<b>Podlaží:</b>	5. z 9	<b>Stav:</b>	velmi dobrý
<b>Celkem podlaží:</b>	9	<b>GPS:</b>	50.012813, 14.455293

**Historie inzerované ceny**

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	23.01.2025	<b>7 959 000 Kč</b>	
Zlevněno	04.01.2025	<b>7 959 000 Kč</b> za nemovitost	-531 000 Kč (-6 %)
Vytvoření inzerátu	29.11.2024	<b>8 490 000 Kč</b> za nemovitost	

**Úprava pomocí koeficientů**

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Průměrný	Velmi dobrý	<b>Horší</b>	<b>-6 % (477 540 Kč)</b>
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				<b>-2 % (159 180 Kč)</b>

**Výsledná cena****Původní cena**113 700 Kč/m<sup>2</sup> 7 959 000 Kč**Výsledná úprava ceny**

-7.88 % / tj. -627 169 Kč

**Upravená cena**104 740 Kč/m<sup>2</sup> 7 331 831 Kč