

BYT

**Smetanova 377/46, Staré
sídliště, Vimperk...**



Smetanova 377/46, Staré sídliště, Vimperk II, Vimperk, okres Prachatice, 38501



Odhad ceny k
18.09.2026



Označení odhadu
f5de92ad52d4



Assethouse Assethouse

+420 731 051 830

office@assethouse.cz

Výsledek odhadu

2 973 164 Kč

43 723 Kč / m²

Minimální cena
2 766 240 Kč

Maximální cena
3 180 088 Kč

Průměrná doba
inzerce

124 dní

Maximální
stáří

345 dní

Maximální
vzdálenost

6641 m

Průměrná
shoda

66 %

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**.



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 18.09.2026

II. Oceňovaná nemovitost

Byt



Smetanova 377/46, Staré sídliště, Vimperk II,
Vimperk, okres Prachatice, 38501

Započitatelná
plocha
68 m²

Stav
Průměrný

Podlahová
plocha
800 m²

Počet jednotek
8

Dispozice
3+1

Vlastnictví
Jiné

Typ vytápění
Ústřední dálkové

Kanalizace
Ano

Konstrukce
Cihlová

Podlaží
1

Vodovod
Ano

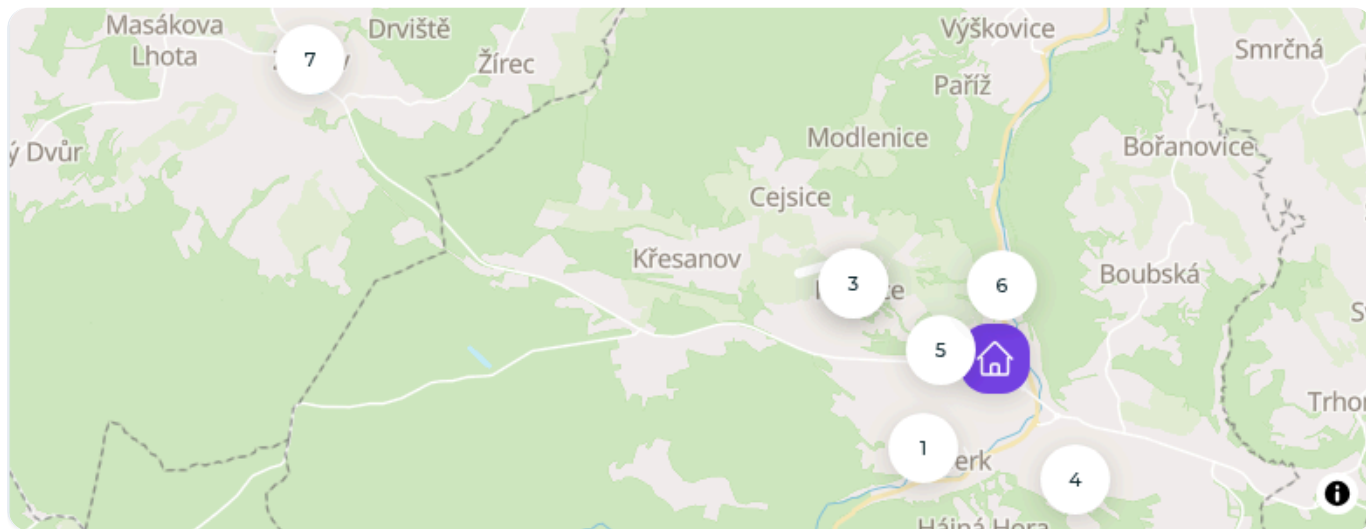
Plynová přípojka
Ne

Celkem podlaží
4

Zastavěná plocha
207 m²

Výtah
Ne

Mapa umístění



III. Riziková analýza a příslušenství

Analýza rizik

Analýza rizik	Riziko	Popis	Vliv na cenu
Kriminalita	Nízké	—	—



IV. Srovnávané nemovitosti

#	Popis	Plocha m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa a vzdálenost	Podlaží	Vlastnictví	Stáří
1	Byt 3+kk Cihlová Po rekonstrukci	73 m ²	3 840 000 Kč 52 602 Kč/m ²	3 033 600 Kč 41 556 Kč/m ² 0.79	102/38, Pivovarská, Vimperk I, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 09 1015 m	2 z 3	Osobní	31 dní od 07.10.2025 do 07.11.2025
2	Byt 3+1 Cihlová Průměrný	63 m ²	2 900 000 Kč 46 031 Kč/m ²	2 900 000 Kč 46 031 Kč/m ² 1.00	58, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 09 1429 m	1 z -	Osobní	506 dní od 31.01.2025 do 22.06.2026
3	Byt 3+1 Cihlová Po rekonstrukci	63 m ²	3 390 000 Kč 53 809 Kč/m ²	2 678 100 Kč 42 509 Kč/m ² 0.79	58, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 09 1429 m	1 z 3	Osobní	149 dní od 26.11.2025 do 25.04.2026
4	Byt 3+1 Cihlová Před rekonstrukcí	80 m ²	3 100 000 Kč 38 750 Kč/m ²	3 348 000 Kč 41 850 Kč/m ² 1.08	208, Boubínská, Vimperk III, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 09 1274 m	2 z -	Osobní	154 dní od 23.03.2026 do 25.08.2026
5	Byt 3+1 Panelová Před rekonstrukcí	74 m ²	2 940 000 Kč 39 729 Kč/m ²	3 778 488 Kč 51 060 Kč/m ² 1.29	Vimperk II, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 09 489 m	4 z 7	Družstevní	125 dní od 14.01.2026 do 19.05.2026
6	Byt 2+1 Cihlová Po rekonstrukci	64 m ²	3 330 000 Kč 52 031 Kč/m ²	2 630 700 Kč 41 104 Kč/m ² 0.79	4, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 09 658 m	2 z 4	Osobní	98 dní od 05.03.2026 do 11.06.2026
7	Byt 3+1 Cihlová Průměrný	72 m ²	3 290 000 Kč 45 694 Kč/m ²	3 290 000 Kč 45 694 Kč/m ² 1.00	168, Zdíkov, Zdíkov, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 09 6641 m	2 z 4	Osobní	159 dní od 30.04.2025 do 07.10.2025



IV. Srovnávaná nemovitost č. 1

102/38, Pivovarská, Vimperk I, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 07.11.2025

Započitatelná
plocha
73 m²
Stav
Po rekonstrukci

Dispozice
3+kk
Podlaží
2

Celkem podlaží
3
Balkón
4 m²

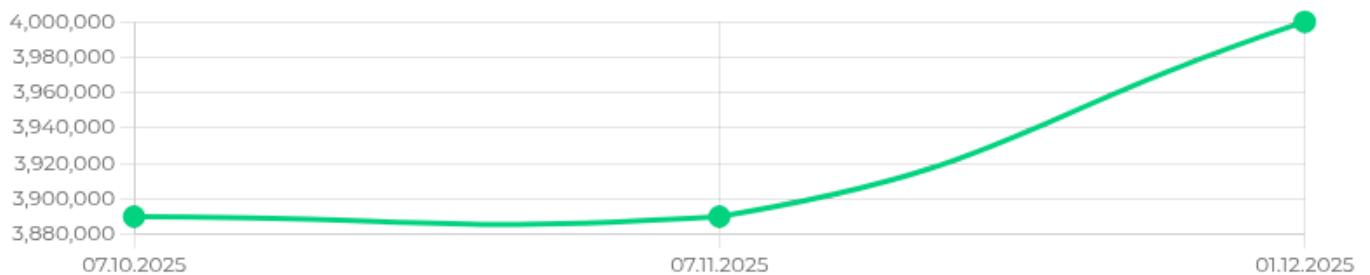
Vlastnictví
Osobní
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 31 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
×	Prodáno (zdroj: katastr)	01.12.2025 (po 23 dnech)	4 000 000 Kč
×	Stažení inzerátu	07.11.2025 (po 32 dnech)	3 890 000 Kč
+	Vytvoření inzerátu	07.10.2025	3 890 000 Kč

Časový vývoj ceny v grafu



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 18.09.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Po rekonstrukci	Průměrný	- 21 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 840 000 Kč52 602 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-21.00 %

-806 400 Kč

Upravená cena

3 033 600 Kč41 556 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 2

2



58, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Hrabice,
Cejsice, Modlenice, Vimperk, Prachatice,
Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika,
Europe

Ukončená nabídka z 22.06.2026

Započitatelná
plocha
63 m²

Stav
Průměrný

Dispozice
3+1

Podlaží
1

Vlastnictví
Osobní

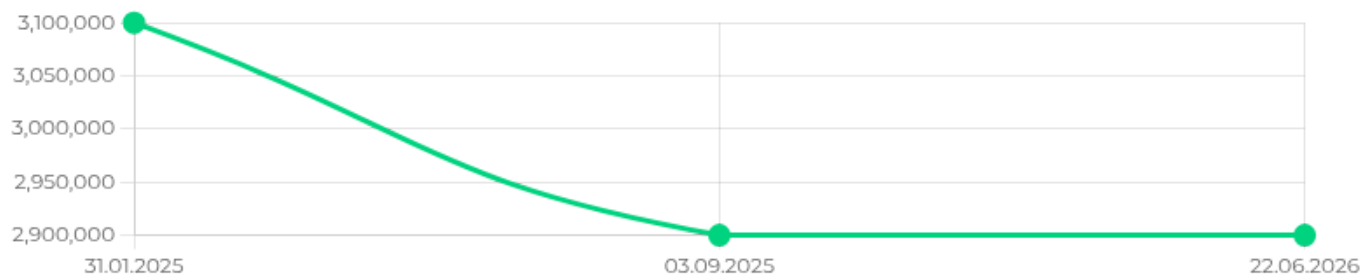
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 506 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	22.06.2026 (po 293 dnech)	2 900 000 Kč	
✓ Zlevněno	03.09.2025 (po 215 dnech)	2 900 000 Kč	-200 000 Kč (-6 %)
+	Vytvoření inzerátu	31.01.2025	3 100 000 Kč

Časový vývoj ceny v grafu



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 18.09.2026

POROVNÁVANÁ

OCEŇOVANÁ

DOPAD NA CENU

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 900 000 Kč46 031 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

0.00 %

0 Kč

Upravená cena

2 900 000 Kč46 031 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 3

3



58, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 25.04.2026

Započitatelná
plocha
63 m²

Stav
Po rekonstrukci

Dispozice
3+1

Podlaží
1

Celkem podlaží
3

Vlastnictví
Osobní

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 149 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	25.04.2026 (po 150 dnech)	3 390 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	26.11.2025	3 390 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Asethouse Asethouse, office@asethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 18.09.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Po rekonstrukci	Průměrný	- 21 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 390 000 Kč53 809 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-21.00 %

-711 900 Kč

Upravená cena

2 678 100 Kč42 509 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 4



208, Boubínská, Vimperk III, Vimperk,
Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 25.08.2026

Započitatelná
plocha
80 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Dispozice
3+1

Podlaží
2

Balkón
1 m²

Vlastnictví
Osobní

Konstrukce
Cihlová

Energetický
štítek
D



Historie ceny (za 154 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	25.08.2026 (po 155 dnech)	3 100 000 Kč	
+	Vytvoření inzerátu	23.03.2026	3 100 000 Kč

Časový vývoj ceny v grafu



	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	+ 8 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 100 000 Kč38 750 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

8.00 %

248 000 Kč

Upravená cena

3 348 000 Kč41 850 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 5

5

Vimperk II, Vimperk, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 19.05.2026

Započitatelná
plocha
74 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Konstrukce
Panelová

Dispozice
3+1

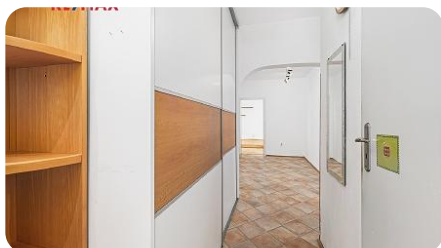
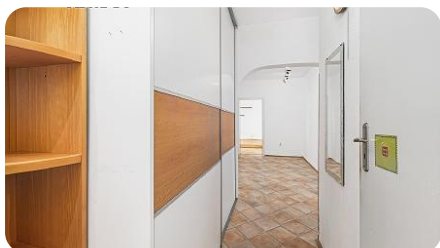
Podlaží
4

Celkem podlaží
7

Balkón
2 m²

Sklep
3 m²

Vlastnictví
Družstevní



Historie ceny (za 125 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	19.05.2026 (po 126 dnech)	2 940 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	14.01.2026	2 940 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 18.09.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	+ 8 %
Konstrukce	Panelová	Cihlová	+ 19 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 940 000 Kč39 729 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

28.52 %

838 488 Kč

Upravená cena

3 778 488 Kč51 060 Kč/m²



4, Hrabice, Cejsice, Modlenice, Vimperk,
Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 11.06.2026

Započitatelná
plocha
64 m²

Stav
Po rekonstrukci

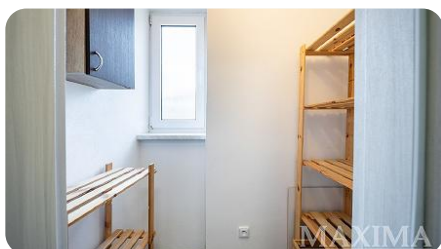
Dispozice
2+1

Podlaží
2

Celkem podlaží
4

Vlastnictví
Osobní

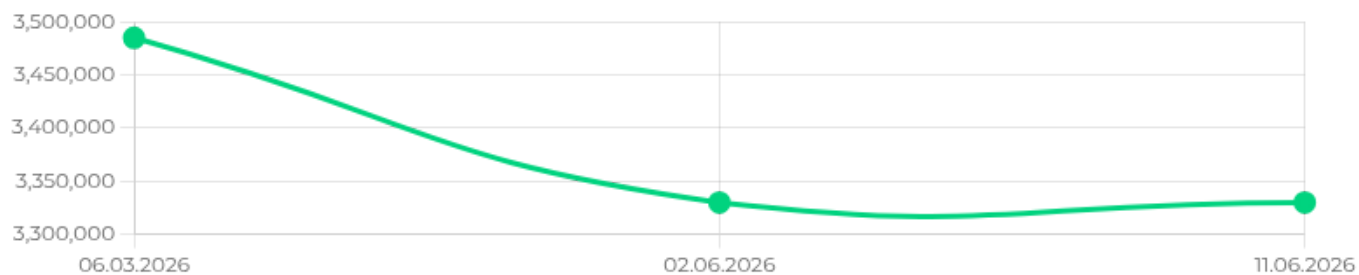
Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 98 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	11.06.2026 (po 10 dnech)	3 330 000 Kč	
✓ Zlevněno	02.06.2026 (po 88 dnech)	3 330 000 Kč	-155 000 Kč (-4 %)
+ Vytvoření inzerátu	06.03.2026	3 485 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Po rekonstrukci	Průměrný	- 21 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 330 000 Kč52 031 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-21.00 %

-699 300 Kč

Upravená cena

2 630 700 Kč41 104 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 7

7

168, Zdíkov, Zdíkov, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 07.10.2025

Započitatelná
plocha
72 m²

Stav
Průměrný

Energetický
štítek
C

Dispozice
3+1

Podlaží
2

Celkem podlaží
4

Sklep
10 m²

Vlastnictví
Osobní

Konstrukce
Cihlová



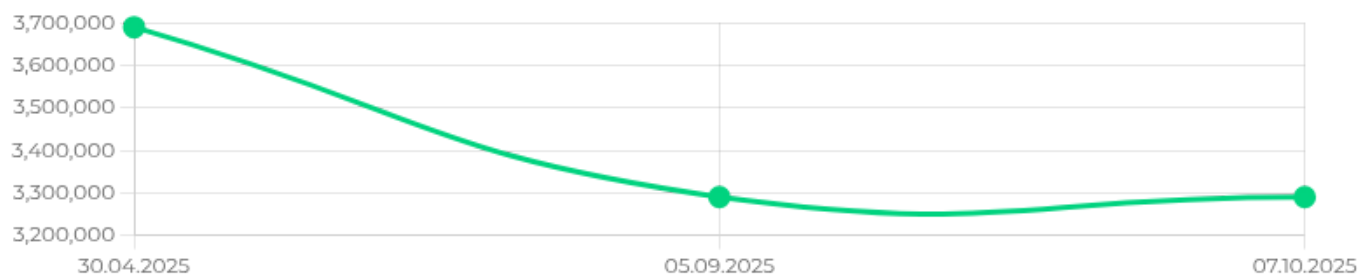
Historie ceny (za 159 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	07.10.2025 (po 32 dnech)	3 290 000 Kč	
✓ Zlevněno	05.09.2025 (po 128 dnech)	3 290 000 Kč	-400 000 Kč (-11 %)
✚ Vytvoření inzerátu	30.04.2025	3 690 000 Kč	



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 18.09.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 7

7

POROVNÁVANÁ

OCEŇOVANÁ

DOPAD NA CENU

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 290 000 Kč

45 694 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

0.00 %

0 Kč

Upravená cena

3 290 000 Kč

45 694 Kč/m²

V. Nájemní potenciál

Výchozí hodnoty

LTV hypotéky
80 %

Splatnost hypotéky
30 let

Úrok hypotéky
4 % p. a.

Odhad prodejní ceny

2 973 164 Kč

Odhad nájmu

10 744 Kč / měs

V případě financování hypotékou

Výše úvěru
2 378 531 Kč

Splátka hypotéky
11 355 Kč / měs

Nájemné - Splátka
-611 Kč



VI. Odhad nemovitosti zpracoval



Assethouse Assethouse

 +420 731 051 830

 office@assethouse.cz

Podpis zpracovatele



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 18.09.2026