

NSK LIVING

UKÁZKOVÝ REPORT · ILUSTRAČNÍ DATA

CENOVÁ ANALÝZA PRO PRODEJ

Cenová analýza vaší nemovitosti

Připravili jsme orientační odhad prodejní ceny. Výsledek spojuje dostupná tržní data, zadané parametry a srozumitelnou cenovou strategii.

DOPORUČENÁ INZERTNÍ CENA

24 300 000 Kč

Odhad dosažitelné prodejní ceny: 23 100 000 Kč

NEMOVITOST

Vila | 210 m²

LOKALITA

V Šáreckém údolí 1, Praha 6

DATUM ANALÝZY

17. 9. 2026

CENOVÉ DOPORUČENÍ

Jakou cenu doporučujeme

DOPORUČENÁ INZERTNÍ CENA	ODHAD DOSAŽITELNÉ PRODEJNÍ CENY
24 300 000 Kč	23 100 000 Kč
CENA ZA M²	DOSAŽITELNÉ CENOVÉ PÁSMO
110 000 Kč	21,4 až 25,3 mil. Kč

ZADANÉ ÚDAJE

Parametry, ze kterých odhad vychází

TYP NEMOVITOSTI	LOKALITA
Dům	V Šáreckém údolí 1, Praha 6
PLOCHA	TYP DOMU
210 m²	Vila
PROVEDENÍ DOMU	PLOCHA POZEMKU
Samostatně stojící dům	760 m²
STAV	ENERGETICKÁ TŘÍDA
Dobrý stav	C - úsporná
POSLEDNÍ REKONSTRUKCE	VYTÁPĚNÍ
Před méně než 5 lety	Plyn
KONSTRUKCE	VLASTNICTVÍ
Cihlová	Osobní
PŘÍSLUŠENSTVÍ	
vlastní garáž, sklep	

METODIKA

Z čeho výpočet vychází

Cenové podklady tohoto odhadu

Srovnatelné nabídky

Aktuální veřejná nabídková data

Období: 2026 | Vzorek: 5

Cenová mapa pozemků Praha

Administrativní cena stavebního pozemku podle GPS

Období: Mapa 63 | 14 400 Kč/m², přesný bod**ČSÚ CEN0402**

Agregované realizované ceny v okrese

Období: 2025

Datové zázemí aplikace tvoří 16 cenových, statistických a mapových podkladů. Pro váš odhad využíváme podklady dostupné pro daný typ nemovitosti a lokalitu. Některé vstupují do ceny, další doplňují informace o místě nebo vývoji trhu.

[Úplný seznam 16 podkladů a postup výpočtu](#)

Jak výpočet vzniká

- Adresa a typ nemovitosti určují výběr srovnání. Dostupné cenové a úřední podklady doplňují místní nabídky.
- Stav, plocha, konstrukce, energetika, vlastnictví a příslušenství upraví základní cenu.
- Použitelné aktuální nabídky zpřesní lokální nabídkovou hladinu pomocí mediánu.

Dostupné údaje o lokalitě

RÚIAN: parcela č. 455/2, výměra 760 m², zastavěná plocha a nádvoří. U domu může oceňovaný celek tvořit více parcel.

ISVS VODA: Mimo evidované záplavové území.

SHM 2022: Ldvn 60 - 65 dB, Ln 55 - 60 dB. Zvýšená modelovaná hluková zátěž. Jde o model venkovního hluku, nikoli měření v interiéru.

Územní plán: Čistě obytné území (OB). Zdroj: IPR Praha - platný územní plán.

Zobrazené jsou dostupné mapové údaje. Chybějící údaj neznamená, že riziko nebo omezení neexistuje.

Kvalita podkladů

Cenové zdroje tohoto odhadu (bez modelových): 3. Srovnávací nabídky: 5. Spolehlivost výpočtu: Střední. Celé rozpětí odpovídá 16,9 % střední hodnoty.

Bez osobní prohlídky nelze ověřit kvalitu interiéru, místní hluk, světlo, výhled, přesný technický stav ani právní vady. Tyto okolnosti mohou finální cenu změnit.

INTERPRETACE

Proč vychází právě tato cena

Shrnutí situace

Vila o ploše 210 m² v lokalitě Hlavní město Praha byl porovnán s dostupnými cenovými vstupy. Výpočet zohledňuje stav, konstrukci, vlastnictví a zadané příslušenství.

Hlavní prvky, které cenu podporují: nedávná rekonstrukce, samostatně stojící dům, cihlová konstrukce, osobní vlastnictví, vlastní garáž, sklep.

Územní plán: Čistě obytné území (OB)

Bod je v mapě veden jako zastavitelný. Jde o orientační bodový průnik. Závazné regulativy a změny je nutné ověřit pro celou parcelu. Zdroj: IPR Praha - platný územní plán.

CENOVÉ SCÉNÁŘE

Tři cenové polohy pro rozhodnutí

Rychlý prodej

22 400 000 Kč

Mírně nižší inzertní cena může přivést více připravených kupujících a zkrátit dobu nabídky.

Doporučený vstup

24 300 000 Kč

Ponechává přiměřený prostor pro vyjednávání nad odhadovanou dosažitelnou prodejní cenou.

Ambiciózní vstup

25 050 000 Kč

Ambicióznější cenová poloha. Vyžaduje silnou prezentaci a průběžné vyhodnocování reakce trhu.

Doporučení pro vstup do inzerce

Doporučená inzertní cena je 24 300 000 Kč. Oproti odhadu dosažitelné prodejní ceny vytváří orientační vyjednávací prostor 1 200 000 Kč. Reakci trhu je potřeba vyhodnotit podle počtu relevantních zájemců a kvality zpětné vazby.

SROVNÁNÍ

Srovnávací přehled pro lokalitu

Tato ukázka obsahuje ilustrační srovnávací nabídky, aby bylo vidět, jak analýza vypadá. V ostrém reportu zde uvidíte skutečné aktuální nabídky z okolí vaší nemovitosti.

5
AKTIVNÍ NABÍDKY

111 707 Kč
MEDIÁN NABÍDKOVÉ CENY ZA M²

2,7 km
MEDIÁN VZDÁLENOSTI

#	NEMOVITOST	PLOCHA	CENA	KČ/M²	VZDÁLENOST
1	Prodej vily 205 m², pozemek 720 m² Praha 6 Srovnatelná nabídková data	205 m²	22 900 000 Kč	111 707 Kč	0,8 km
2	Prodej vily 225 m², pozemek 810 m² Praha 6 Srovnatelná nabídková data	225 m²	24 500 000 Kč	108 889 Kč	2,1 km
3	Prodej vily 195 m², pozemek 690 m² Praha 5 Srovnatelná nabídková data	195 m²	21 800 000 Kč	111 795 Kč	2,7 km
4	Prodej vily 215 m², pozemek 740 m² Praha 6 Srovnatelná nabídková data	215 m²	23 600 000 Kč	109 767 Kč	3,1 km
5	Prodej vily 200 m², pozemek 705 m² Praha 6 Srovnatelná nabídková data	200 m²	22 400 000 Kč	112 000 Kč	3,6 km

Jak číst srovnání

- Nabídkové ceny ukazují očekávání prodávajících, nikoli konečnou cenu zapsanou v kupní smlouvě. Mohou se později změnit nebo zmizet.
- Pořadí zohledňuje vzdálenost, užitnou plochu a typ nemovitosti. U domů také plochu pozemku. Medián omezuje vliv jedné mimořádně levné nebo drahé nabídky.

Poznámka makléře: Před spuštěním prodeje doporučujeme ověřit stav interiéru, zahrady a dokumentaci k rekonstrukci.

TRŽNÍ SIGNÁLY

Vývoj cen v regionu

+9,3 %

ZMĚNA ZA 1 ROK

+21,4 %

ZMĚNA ZA 3 ROKY

+47,7 %

ZMĚNA ZA 5 LET

Cenový index ČSÚ

Historický vývoj indexu pro typ nemovitosti v kraji. Graf ukazuje směr trhu, nikoli cenu konkrétní nemovitosti. Poslední zahrnuté období indexu: 4. čtvrtletí 2025; procenta výše popisují vývoj k tomuto období. Graf je dlouhodobý úřední kontext a nová čtvrtletí se doplňují automaticky po jejich zveřejnění úřadem - samotná analýza vzniká v okamžiku vašeho dotazu z více nezávislých zdrojů: nabídek, cenových map a úředních podkladů.



Jak trend použít při rozhodování

Regionální index popisuje směr širšího trhu. Neznamená, že hodnota konkrétní nemovitosti vzrostla stejným procentem. Pro cenu této nemovitosti mají větší váhu její stav, přesná poloha a podobné srovnávací nabídky.

Tato cenová analýza je orientační a slouží pro rozhodování o prodeji. Nenahrazuje znalecký posudek, bankovní odhad ani právní nebo daňové poradenství. Výstup obsahuje zřetelně označená modelová data beta verze.

PRODEJNÍ PLÁN

Jak s výsledkem pracovat

Zadaný cíl je prodej v horizontu několika měsíců. Cenová analýza proto nekončí jedním číslem. Důležité je správně připravit nabídku a rychle číst reakci trhu.

Prvních 30 dní nabídky

PŘED ZVEŘEJNĚNÍM

Připravit podklady

Ověřit výměru, právní stav, energetický průkaz, technickou dokumentaci a známé vady. Připravit profesionální fotografie a srozumitelný popis.

DEN 1

Vstoupit správnou cenou**24 300 000 Kč**

Nabídku spustit s doporučenou cenou a stejnou prezentací na hlavních kanálech. První reakce trhu bývá nejcennější.

DEN 14 AŽ 30

Vyhodnotit odezvu

Sledovat počet relevantních poptávek, uskutečněných prohlídek a konkrétních cenových námitek. Při slabé odezvě upravit cenu nebo prezentaci včas.

Co si připravit

- list vlastnictví a nabývací dokumenty
- stavební dokumentaci, informace o sítích a rekonstrukcích
- průkaz energetické náročnosti, pokud je vyžadován
- přehled známých technických vad a provedených oprav

DOPORUČENÝ DALŠÍ KROK

Proměňte odhad v konkrétní plán prodeje

NSK Living může ověřit stav nemovitosti, aktuální konkurenci a finální inzertní cenu. Automatický výpočet je první orientace. Místní zkušenost a kvalitní prezentace rozhodují o skutečném výsledku.

+420 720 163 090 | nskliving@nskliving.cz

Doporučení na této straně je obecný prodejní plán. Konkrétní postup se může lišit podle právního a technického stavu nemovitosti.