

Jak vzniká odhad ceny nemovitosti

1. CO SE O SVÉ NEMOVITOSTI DOZVÍTE

Online odhad NSK Living vám pomůže připravit se na prodej bytu, domu nebo stavebního pozemku. Z polohy, zadaných vlastností a dostupných dat sestaví orientační hodnotu, cenové rozpětí a doporučení pro vstup do inzerce. Základní odhad i podrobná analýza jsou zdarma.

Datové zázemí tvoří 16 cenových, statistických a mapových podkladů a služeb. Pro vaši nemovitost aplikace využije podklady dostupné pro její typ a polohu. Ne všechny údaje vstupují přímo do ceny: část vysvětluje vývoj trhu nebo situaci v místě.

NEMOVITOST	CO PŘI ZADÁNÍ ZÁLEŽÍ
Byt	Adresa, plocha, dispozice, stav, vlastnictví, patro, výtah, venkovní plochy a parkování.
Dům	Poloha, velikost a stav domu, konstrukce, rekonstrukce, energetika, typ zástavby a pozemek.
Stavební pozemek	Poloha, výměra a dostupné údaje o využití parcely a místních cenových podkladech.

Od zadání k analýze

- Vyplníte údaje o nemovitosti.** Přesné zadání pomáhá vybrat vhodnější srovnání a zohlednit stav nemovitosti.
- Prohlédnete si první výsledek.** Ještě před kontaktem uvidíte přibližnou hodnotu, cenové pásmo, cenu za m² a vysvětlení spolehlivosti podkladů.
- Získáte podrobnou analýzu.** Po uvedení jména a e-mailu a potvrzení vlastnictví nebo souhlasu vlastníka dostanete podrobný výsledek a sedmistránkové PDF. Telefon je nepovinný a klientský účet si zakládat nemusíte.

Výsledek slouží jako podklad pro rozhodnutí o prodeji a pro rozhovor s makléřem. Rozlišuje odhad dosažitelné hodnoty a doporučenou inzerční cenu. Osobní prohlídka může doporučení zpřesnit o skutečnosti, které online formulář nezachytí.

Službu najdete na spravnacena.cz a odhad.nskliving.cz. Následující stránky popisují data, postup výpočtu, obsah analýzy a rozsah použití.

2. ŠESTNÁCT DATOVÝCH PODKLADŮ

Soupis zahrnuje podklady pro celý systém. Dostupnost jednotlivých dat se liší podle nemovitosti a území; neznamená to šestnáct samostatných ocenění každé adresy.

Č.	PODKLAD NEBO SLUŽBA	ÚLOHA V ODHADU
1	Místní nabídky nemovitostí	Srovnání podobných nemovitostí a nabídkových cen.
2	ČSÚ: kupní ceny CEN0402	Okresní agregované ceny prodaných bytů a domů.
3	ČSÚ: indexy cen CEN0401	Krajský vývoj cen v grafu analýzy.
4	ČSÚ: obyvatelstvo OBY01PDOB	Velikost obce pro práci s cenovými a nájemními podklady.
5	MF: cenová mapa nájemného	Výnosový pohled na hodnotu bytu.
6	MF: oceňovací podklad	Úřední cenové srovnání a kontrola shody.
7	Cenová mapa pozemků: Praha	Administrativní ceny stavebních pozemků.
8	Cenová mapa pozemků: Ostrava	Administrativní ceny stavebních pozemků.
9	Cenová mapa pozemků: Most	Administrativní ceny stavebních pozemků.
10	Cenová mapa pozemků: Olomouc	Administrativní ceny stavebních pozemků.
11	Cenová mapa pozemků: Zlín	Administrativní ceny stavebních pozemků.
12	ČÚZK/RÚIAN	Adresy, poloha, parcelní a územní kontext.
13	Územní plán Prahy, IPR	Dostupné údaje o plánovaném využití území.
14	Národní geoportál územního plánování	Další dostupné podklady územního plánování.
15	Povodňové mapy VÚV	Záplavová území a povodňový kontext.
16	Hlukové mapování SHM 2022	Dostupné údaje o hlukové zátěži lokality.

ČSÚ je Český statistický úřad, MF Ministerstvo financí. RÚIAN je registr územní identifikace, adres a nemovitostí. Pět městských cenových map počítáme jednotlivě. Jednotlivé vrstvy registru, povodní a hluku tento počet nezvyšují.

Aplikace má také vlastní historii dříve načtených nabídek. Ta uchovává údaje ze stejného zdroje, a proto ji nepočítáme jako další nezávislý externí podklad.

Podobné nabídky v okolí

Hledání začíná v okruhu **1 km** a podle potřeby se rozšiřuje na **3, 7 a 15 km**. Ve výpočtu může být **až 12 nabídek**, v klientském srovnání se zobrazí **nejvýše 5**. Jde o maxima; skutečný počet závisí na dostupnosti vhodných nemovitostí.

Aplikace porovnává typ nemovitosti, vzdálenost, plochu a dostupné vlastnosti. Omezuje duplicity, výrazné cenové odlehlosti a pravděpodobně vlastní inzerát oceňované nemovitosti. Podobnější a bližší nabídky mohou mít při výpočtu větší vliv.

Srovnatelné parametry

Ceny srovnávaných nemovitostí se vztahují k parametrům vašeho zadání. Podle typu nemovitosti se uplatní například technický stav, rekonstrukce, energetika, vlastnictví, patro a výtah, balkon, parkování nebo pozemek u domu. Stejná vlastnost se v jedné cenové složce nemá započítat opakovaně.

Nabídková cena vyjadřuje očekávání prodávajícího. Sama nepotvrzuje cenu uzavřeného obchodu. Model s tímto rozdílem pracuje při odvození orientační dosažitelné hodnoty; doporučení pro inzerci ukazuje samostatně.

Propojení použitelných metod

Místní nabídky se spojí s dostupnými cenovými podklady. U bytů a domů pomáhají okresní kupní ceny ČSÚ. U bytů může odhad doplnit výnosový pohled podle nájemného. U domů a stavebních pozemků se podle lokality uplatní městské cenové mapy; u domu pomáhají oddělit hodnotu pozemku a stavby.

Vliv podkladů závisí na jejich dostupnosti, počtu a podobnosti srovnání i na tom, nakolik se jejich výsledky shodují. Krajský graf cen je širší tržní kontext, nikoli cenová historie konkrétní nemovitosti.

Hodnota, rozpětí a kvalita podkladů

Výstup tvoří dolní, střední a horní cena, cena za m² a slovní vysvětlení spolehlivosti. Řidší nebo méně podobná srovnání znamenají větší nejistotu. Ukazatel spolehlivosti popisuje kvalitu dostupných podkladů; není garancí budoucí prodejní ceny.

4. CO OBSAHUJE SEDMISTRÁNKOVÁ ANALÝZA

Po odeslání kontaktu získáte podrobný výsledek na webu a PDF. Oba výstupy vycházejí ze stejného uloženého odhadu, takže navazují na cenové rozpětí zobrazené před zadáním kontaktu.

STRANA PDF	OBSAH
1	Odhad ceny, cenové rozpětí a základní údaje o nemovitosti.
2	Cenové doporučení a vstup do inzerce.
3	Použité metody a datové podklady.
4	Vysvětlení výsledku a tři cenové strategie.
5	Srovnatelné nabídky podle dostupnosti, nejvýše pět.
6	Regionální vývoj cen podle ČSÚ.
7	Další postup a kontakt na realitní kancelář.

Tři cenové strategie

Rychlejší prodej pracuje s nižším cenovým cílem pro majitele, který upřednostňuje rychlost. **Standardní strategie** nabízí výchozí cenové doporučení. **Ambiciózní strategie** zkouší vyšší cenovou hladinu a počítá s potřebou sledovat odezvu zájemců.

Strategie vyjadřují různé způsoby vstupu na trh. Nezaručují termín prodeje ani to, že kupující přijme navrženou cenu. Při volbě záleží také na vaší situaci a na tom, kolik času máte na prodej.

Podklad pro rozhovor s makléřem

Makléř může srovnání projít, upravit doporučení podle dalších zjištění a poslat novou analýzu. Osobní prohlídka a kontrola podkladů doplní informace, které jste při online zadání neměli nebo které se do formuláře nevešly.

Před vyplněním formuláře si můžete prohlédnout [ukázkovou cenovou analýzu](#). Ukázka obsahuje ilustrační data. Sedm stran označuje analýzu vaší nemovitosti; tento whitepaper vysvětluje fungování služby.

Co lze zjistit o místě

Podle dostupnosti dat aplikace doplňuje adresní a parcelní údaje, informace o záplavách, hluku a územním plánování. Pomáhají rozpoznat okolnosti, které stojí za bližší prověření před prodejem.

OBLAST	JAK INFORMACI POUŽÍT
Adresa a parcela	Ověřit, že se odhad vztahuje ke správnému místu a nemovitosti.
Záplavové území	Prověřit polohu vůči dostupným povodňovým vrstvám a související podmínky.
Hluk	Zorientovat se v mapovaných zdrojích zátěže a porovnat je s osobní zkušeností na místě.
Územní plán	Prověřit plánované využití území a další podmínky konkrétní parcely.

Mapové informace nejsou vždy přímou cenovou přírůbkou nebo slevou. Liší se pokrytím a obdobím platnosti. Chybějící údaj proto neznamená, že dané riziko nebo omezení neexistuje. Údaje RÚIAN nenahrazují kontrolu vlastnictví a právních poměrů.

Čtvrtletní aktualizace na přání

V kontaktním formuláři si můžete zapnout hlídání ceny. **První aktualizace je naplánovaná za tři kalendářní měsíce, další čtvrtletně.** Služba přepočítá původní zadání podle aktuálních podkladů a e-mailem porovná nové a předchozí cenové rozpětí. Uvede také data obou výpočtů.

Když chybí dostatek čerstvých srovnání, aktualizace se odloží. Původní PDF zůstává zachované; aktualizací e-mail sám neobsahuje nový sedmistránkový report. Hlídání můžete odhlásit odkazem v e-mailu bez zakládání účtu.

Přepočet vychází z původně zadané nemovitosti. Pokud od té doby proběhla rekonstrukce, změnila se plocha nebo jiná podstatná vlastnost, potřebujete nové zadání nebo konzultaci s makléřem.

Odhad je určený majitelům bytů, domů a stavebních pozemků, kteří chtějí získat první cenovou orientaci a připravit se na prodej. Výsledek závisí na správnosti zadání, dostupnosti vhodných srovnání a okolnostech, které lze z dat zjistit.

Rozsah ocenění

Služba neposkytuje samostatné ocenění **celého činžovního domu, developerského projektu, komerčního areálu, pole ani lesa**. Tyto případy potřebují individuální posouzení. U pozemku je model určen pro stavební parcelu; skutečnou možnost využití je nutné ověřit podle příslušných podkladů.

Co online výpočet nenahradí

- **Osobní prohlídku.** Skutečný technický stav, kvalitu rekonstrukce, vady, výhled nebo bezprostřední okolí je potřeba posoudit na místě.
- **Kontrolu právních poměrů.** Vlastnictví, omezení, přístup, dokumentaci a podmínky využití nelze potvrdit samotným cenovým výpočtem.
- **Znalecký posudek nebo ocenění přijaté bankou.** Výstup je orientační cenová analýza pro rozhodování o prodeji.
- **Výsledek jednání s kupujícími.** Konečnou cenu ovlivní nabídka a poptávka v době prodeje, prezentace nemovitosti a konkrétní dohoda.

Jak číst použité podklady

Kupní ceny ČSÚ jsou agregované údaje za větší území, nikoli seznam konkrétních prodejů v sousedství. Městská cenová mapa pozemků uvádí administrativní ceny; sama nedokládá aktuální tržní hodnotu parcely. Nabídky představují ceny požadované prodávajícími.

Nabídky se načítají při výpočtu. Pokud služba využije vhodná pozorování z vlastní historie, mohou být nejvýše sedm dní stará a výsledek tuto skutečnost označí. Ostatní podklady mají vlastní období platnosti. Uvedené rozpětí a popis spolehlivosti čtete společně s použitými srovnáními.

Začněte odhadem své nemovitosti na spravnacena.cz. Výsledek vám dá cenový podklad pro další rozhodnutí; konkrétní prodejní postup můžete navázat s makléřem NSK Living.

Veřejná metodika služby NSK Living, stav k 15. září 2026. [Aktuální vysvětlení na webu](#).