

NSK Living: online odhad ceny nemovitosti

Online odhad NSK Living propojuje orientační ocenění nemovitosti, vysvětlení cenových podkladů a přípravu na jednání s makléřem. Majitel zadá údaje o bytu, domu nebo stavebním pozemku, získá přibližnou hodnotu a cenové rozpětí. Po zadání kontaktu dostane podrobnou analýzu na webu a sedmistránkové PDF. Realitní kancelář současně získá poptávku s parametry nemovitosti a výsledkem výpočtu. [1, 2]

Služba je dostupná na spravnacena.cz, druhým vstupem je odhad.nskliving.cz. Základní odhad i analýza jsou na webu nabízené zdarma. Dokument popisuje současné funkce, jejich datové podklady a provozní hranice. Připravovaná rozšíření uvádí samostatně. [4]

1. CO SLUŽBA PŘINÁŠÍ

Pro majitele je výstupem podklad k rozhodnutí, zda nemovitost prodávat a s jakou cenou do prodeje vstoupit. Vidí odhad dosažitelné hodnoty, doporučenou inzertní cenu, různé cenové strategie a srovnatelné nabídky. Dostupné údaje o lokalitě pomáhají určit, co má smysl ověřit při osobní prohlídce.

Makléř dostává kontext před prvním rozhovorem: co se oceňuje, kde nemovitost leží, jaké parametry majitel uvedl, jaký má záměr a z čeho odhad vychází. V administraci může podklady projít, ručně změnit cenové doporučení a odeslat upravenou analýzu. [1, 2]

OBLAST	SOUČASNÁ SCHOPNOST
Ocenění	Byt, dům a stavební pozemek; střední hodnota, rozpětí a cena za m ² .
Cenové rozhodnutí	Doporučený vstup do inzerce a tři cenové strategie podle prodejního záměru.
Vysvětlení	Srovnatelné nabídky, použité zdroje, vlastnosti nemovitosti a indikace spolehlivosti.
Lokalita	Adresní a parcelní údaje, cenové mapy pozemků, záplavy, hluk a územní plán podle dostupnosti.
Dokumenty	Uložený výsledek, automatické PDF, klientský e-mail a následné úpravy makléřem.
Obsluha	Administrace poptávek, oddělené interní a klientské poznámky, e-mailová upozornění a přenos do sdílené Google tabulky.
Hlídání ceny	Se souhlasem majitele automatický čtvrtletní přepočít, porovnání e-mailem, odhlášení a evidence doručení.
Provoz	Ochrany formulářů, nastavení zdrojů a metodiky, záznam souhlasů a zdroje poptávky.

Výsledek je orientační cenová analýza. Jeho kvalita závisí na správnosti zadání, dostupnosti srovnání a vlastnostech, které lze z dat zjistit. Osobní prohlídka, ověření právních poměrů a odborné posouzení konkrétní zakázky zůstávají součástí práce člověka. [1–3]

2. ZADÁNÍ NEMOVITOSTI A CESTA ZÁKAZNÍKA

Průvodce přizpůsobuje otázky typu nemovitosti. Byt má včetně výsledku a kontaktu 11 kroků, dům 10 a pozemek 6. Nabízí našeptávání adresy a ruční zadání. Rozpracované údaje uchovává v rámci relace prohlížeče, takže obnovení stránky nemusí znamenat vyplňování od začátku. Volba nového odhadu otevře čistý formulář. [1, 2]

Byt. Zadává se plocha, dispozice, stav bytu, konstrukce a stav bytového domu, stáří rekonstrukce, vytápění, energetická třída a osobní či družstevní vlastnictví. Výpočet zohledňuje také polohu bytu v domě, patro a výtah, balkon, lodžii nebo terasu, způsob parkování a sklep. U suterénu a polosuterénu přibývá poloha oken vůči terénu, známky vlhkosti a údaj o kolaudaci jako byt.

Dům. Formulář rozlišuje rodinný dům, vilu, chalupu a jiný typ domu. Ptá se na užitnou plochu a výměru pozemku, konstrukci, provedení domu, stav, rekonstrukci, vytápění, energetickou třídu, parkování a sklep. Rozlišení samostatně stojícího, řadového či jinak uspořádaného domu pomáhá vybrat odpovídající srovnání.

Pozemek. Základem je poloha a výměra. Srovnávací model vybírá stavební parcely. Pole, les ani jiný nestavební pozemek nemají vlastní cenový model. Zobrazená informace z územního plánu je podklad pro další ověření; sama nezmění výběr na model nestavebních pozemků. [1–3]

U řady doplňujících otázek lze zvolit „Nevím“. Vstupy se kontrolují v prohlížeči i na serveru. Maximální plocha bytu a domu je 2 000 m², výměra pozemku 100 000 m². Tyto technické limity neznamenaají, že systém má zvláštní model pro velký činžovní dům či developerský areál.

Po zadání nemovitosti si zákazník zvolí záměr: rychlý prodej, prodej do půl roku nebo pouhé zjištění hodnoty. Záměr ovlivňuje doporučenou strategii vstupu do inzerce, nikoli samotnou vypočtenou hodnotu.

FÁZE	CO ZÁKAZNÍK UVIDÍ NEBO UDĚLÁ
Před kontaktem	Přibližná střední cena, cenové pásmo, cena za m ² , indikace spolehlivosti a dostupný místní kontext. Může otevřít ukázkové PDF.
Otevření analýzy	Vyplní jméno a e-mail a potvrdí vlastnictví nebo souhlas vlastníka. Telefon je nepovinný. Samostatně může požádat o sledování vývoje ceny e-mailem.
Po odeslání	Uloží se poptávka i původní ověřený odhad a otevře se výsledková stránka. Navazuje tvorba PDF, e-mail klientovi, upozornění kanceláři a zápis do tabulky.

Po kontaktu se výpočet neopakuje. Server ověří uložený náhled a jeho shodu se zadáním, takže výsledková stránka a PDF vycházejí ze stejného odhadu. Doklad náhledu platí 24 hodin; po jeho vypršení je nutné náhled obnovit a znovu pokračovat ke kontaktu. Prohlášení vlastníka je údaj od zákazníka; aplikace jeho vlastnictví neověřuje v katastru. [1, 2]

3. DATOVÉ PODKLADY A VÝPOČET CENY

Metodika v2 kombinuje místní nabídková data s veřejnými cenovými podklady. Jednotlivým vstupům přisuzuje odlišnou roli. Počet použitých zdrojů se liší podle typu nemovitosti, adresy a úspěšnosti načtení. Systémový rozsah přes deset datových sad neznamena deset nezávislých cenových metod v každém odhadu. [1–3]

PODKLAD	JAK SE POUŽÍVÁ
Realizované ceny ČSÚ	Okresní agregované kupní ceny bytů a domů vytvářejí širší cenový základ. U domů se uplatní také velikost obce. Nejde o seznam konkrétních sousedních prodejů.
Místní srovnatelné nabídky	Zachycují aktuální nabídkovou hladinu. Systém vybírá podobné nemovitosti a jejich ceny upravuje na parametry oceňovaného objektu.
Cenová mapa nájemného MF	U bytů umožňuje výnosový odhad z místního nájemného a předpokládaného hrubého výnosu. Rozlišuje čtyři velikostní kategorie.
Oceňovací benchmark MF	Ve v2 zpravidla kontroluje neshodu s ostatními metodami. Při chybějících podkladech může sloužit jako nouzový základ.
Cenové mapy stavebních pozemků	Podle místa pomáhají ocenit pozemek nebo oddělit pozemkovou a stavební složku domu. Jde o administrativní cenový podklad.

Vyhledávání nabídek postupně rozšiřuje okruh na 1, 3, 7 a 15 km. Filtry vycházejí z typu nemovitosti a dostupných parametrů, například dispozice, stavu, konstrukce či vlastnictví. Volnější shody mají odlišnou váhu a podmínky použití. Výběr omezuje duplicitu, cenové odlehlosti a pravděpodobně vlastní inzerát oceňované nemovitosti.

Do výpočtu vstupuje nejvýše 12 nabídek. Pro výpočet místního středu se používá až osm vybraných srovnání; zákazník v reportu vidí nejvýše pět. Výpočetní vzorek a počet ukázaných nabídek proto nemusí být stejný.

Nabídkové ceny se normalizují podle plochy a u domu také podle pozemku. Výchozí převod normalizovaného nabídkového základu na dosažitelnou cenu je **násobení 0,97 a odečtení 500 000 Kč**. Následují příslušné korekce a spojení cenových metod. Tento vztah není celý oceňovací vzorec ani doložené pravidlo vyjednávání na českém trhu. Jde o zvolený parametr modelu; procentní faktor lze nastavovat podle typu nemovitosti. [1–3]

Korekce pokrývají stav, konstrukci, rekonstrukci, vlastnictví bytu, energetiku a vytápění, provedení domu, patro a výtah, suterén i příslušenství. Kombinují procentní změny a peněžní stropy. Metodika hlídá, aby vlastnost již zahrnutá ve srovnání nebo v konkrétní cenové komponentě nebyla započítána podruhé. U domu se pozemek odděluje od stavby bez dalšího přičtení stejné hodnoty.

Při spojení metod se zohledňuje počet nabídek, jejich podobnost, vzdálenost a vzájemná shoda podkladů. Výsledek obsahuje dolní, střední a horní hodnotu, cenu za m², použité zdroje, varování a verzi metodiky.

Výnosová metoda bytů obsahuje datované pracovní předpoklady hrubého výnosu. Jejich statistická kalibrace není doložená. Ani celková přesnost modelu vůči souboru skutečně dokončených prodejů zatím není změřená. Počet softwarových testů ani interní ukazatel spolehlivosti takové ověření nenahrazují. [1–3]

4. LOKALITA, MAPY A SPOLEHLIVOST

Služba je navržena pro nemovitosti v celé České republice. Úplnost podkladů se liší podle adresy. Přesná poloha pomáhá místnímu srovnání i dotazům do map; ručně zadaná adresa bez dohledaných souřadnic tento rozsah omezuje. [1–3]

VRSTVA	CO PŘIDÁVÁ A JAK SE ČTE
RÚIAN	Adresní místo, katastrální území a podle dostupnosti parcela, její výměra a druh. Údaj sám nepřepíše plochu zadanou zákazníkem. Není výpisem vlastníků nebo věcných břemen.
Cenové mapy pozemků	Konektory pro Prahu, Ostravu, Most, Olomouc a Zlín. U prvních čtyř měst lze při chybějící shodě v bodě použít zóny v okolí do 150 m; Zlín pracuje s bodem. Brno tento konektor nemá.
Územní plán	Samostatný zdroj pro Prahu a Národní geoportál územního plánování podle dostupnosti. Informace o využití území vyžaduje výklad konkrétní situace.
Záplavová území	Aktivní zóna a dostupné vrstvy Q5, Q20, Q100 a Q500. Mohou ovlivnit podobnost a váhu srovnatelných nabídek i indikaci spolehlivosti.
Hluk	Strategické hlukové mapování 2022, denní a noční ukazatele v bodě. Přidává kontext a může snížit spolehlivost. Nejde o měření hluku uvnitř bytu.

Pět měst s cenovou mapou pozemků není hranicí celého oceňování ani seznamem podporovaných územních plánů. Dostupnost celostátních dat také sama neurčuje, v jakých lokalitách tým NSK přijme zakázku.

Výsledek používá barevnou indikaci spolehlivosti a slovní vysvětlení. Zelená označuje dobrou shodu podkladů, žlutá upozorňuje na omezení. Červená se v současné v2 používá pro prostor, který podle zadání není zkolaudovaný jako byt; výsledek má potom širší rozpětí. Slovní vysvětlení upozorňuje například na slabší vzorek, neshodu zdrojů, chybějící údaje nebo použití starších nabídek z vlastní evidence. Rozpětí vyjadřuje nejistotu podle konkrétní výpočetní větve; každá výstraha jej automaticky nerozšiřuje.

Povodňové mapy nevedou k jedné univerzální procentní slevě. Hluková vrstva nepřidává přímou cenovou korekci. Zjištěná nezastavitelnost pozemku sama neopraví cenu vypočtenou ze stavebních parcel. Tyto rozdíly jsou podstatné při interpretaci výsledku a při následném rozhovoru s makléřem. [1–3]

5. CENOVÉ DOPORUČENÍ A STRATEGIE PRODEJE

Analýza rozlišuje **odhad dosažitelné prodejní ceny** a **doporučenou inzertní cenu**. První popisuje modelovou hodnotu nemovitosti. Druhá navrhuje, s jakou cenou vstoupit do nabídky s ohledem na zvolený prodejní záměr. [1, 2]

STRATEGIE	VÝZNAM A VÝPOČET
Rychlejší prodej	Cena přibližně 3 % pod odhadovaným středem. Upřednostňuje atraktivnější vstupní cenu.
Doporučený vstup	Vrací dosažitelnou hodnotu do nabídkové hladiny inverzí stejného převodu, který model použil při ocenění.
Ambiciózní cena	Přibližně o 3 % vyšší než nezaokrouhlený standardní vstup. Upřednostňuje vyšší nabídkovou cenu.

Inzertní ceny se zaokrouhlují dolů na 50 000 Kč. Milionové hodnoty v základním náhledu se zobrazují přibližně na desetiny milionu. Strategie neobsahují záruku ceny ani termínu prodeje.

Ilustrační příklad výpočtu strategií. Při modelovém středu 6 000 000 Kč, faktoru 0,97 a rezervě 500 000 Kč vychází rychlejší prodej na 5 800 000 Kč, standardní vstup na 6 700 000 Kč a ambiciózní vstup na 6 900 000 Kč po zaokrouhlení. Jde o ukázkou mechanismu, nikoli odhad konkrétní nemovitosti.

Vyjednávací prostor v PDF odpovídá skutečnému rozdílu zobrazené doporučené a dosažitelné ceny. V uvedeném standardním příkladu je tedy 700 000 Kč. U záměru rychlého prodeje se kladná rezerva nepřidává. Starší uložené odhady respektují tehdejší parametry převodu. [2]

Na webu je rovněž představená možnost prodeje přes investiční partnery nebo přímého odkupu vybraných nemovitostí po osobním posouzení NSK. Tato nabídka služeb navazuje na konzultaci; online výpočet nevytváří závaznou výkupní nabídku. [4]

6. VÝSLEDKOVÁ STRÁNKA, PDF A E-MAILY

Po úspěšném zpracování poptávky vznikne uložená výsledková stránka a automatický PDF report. Zákazník nemusí zakládat účet. Web má také veřejnou [ukázkou cenové analýzy](#), zřetelně označenou jako ilustrační report. Její konkrétní čísla nejsou referencí uskutečněného prodeje. [2, 4]

STRANA PDF	OBSAH
1	Titulní přehled nemovitosti, doporučená inzertní cena a odhad dosažitelné hodnoty.
2	Cenové doporučení, rozpětí, cena za m ² a zadané parametry.
3	Použité zdroje, metodika, kvalita podkladů a dostupné údaje o místě.
4	Vysvětlení situace, tři cenové strategie a doporučení vstupu do inzerce.
5	Nejvýše pět srovnatelných nabídek a vysvětlení, jak je čist; případně klientská poznámka makléře.
6	Vývoj cen v regionu podle dostupného krajského indexu ČSÚ.
7	Obecný prodejní plán, podklady k přípravě a navazující kontakt s NSK.

Klientský e-mail obsahuje PDF v příloze a odkazy na výsledek či stažení. Kancelář dostává upozornění s kontaktem, nemovitostí, adresou, záměrem a cenovým výsledkem; při úspěšné tvorbě se přikládá také stejné PDF. Podle provozní evidence jsou automatické e-maily nastavené na odesílání z adresy odhad@nsliving.cz. [1, 2]

Tvorba PDF, e-maily a přenos do tabulky probíhají po uložení poptávky. Neplatný doklad náhledu se musí obnovit před odesláním kontaktu. Při selhání reportu je připravená cesta jednoduššího potvrzení. Úspěšné uložení formuláře samo nedokládá dokončení všech navazujících přenosů.

Otevření uloženého výsledku ani opětovná tvorba PDF neprovádějí nový tržní přepoččet. Vycházejí z uložené valuace a případných úprav makléře; mapový kontext se může obnovit. Stav „odesláno“ potvrzuje úspěšné přijetí zprávy poskytovatelem e-mailu, nikoli doručení do schránky nebo přečtení klientem. [2]

7. PRÁCE MAKLÉŘE A EVIDENCE POPTÁVEK

Administrace je dostupná přihlášeným a výslovně oprávněným makléřům. Přístup vyžaduje účet a zařazení do seznamu povolených uživatelů. Samotná registrace nebo přihlášení přístup k poptávkám nezakládá. [2, 5]

Makléř může:

- otevřít přehled a detail poptávky včetně kontaktu, parametrů, prodejního záměru, informace o souhlasech a zachyceného zdroje návštěvy;
- projít uložený výpočet, jeho datové zdroje, srovnatelné nabídky a upozornění;
- ručně zadat dolní, střední a horní cenu nebo předchozí ruční úpravu zrušit;
- u poptávky bez úspěšné automatické valuace doplnit hodnoty ručně;
- vybrat, které ze srovnatelných nabídek mají být zahrnuté do reportu;
- vést interní poznámku pro tým, zvlášť napsat poznámku do klientského PDF a znovu vytvořit a odeslat report;
- sledovat čtvrtletní hlídání ceny, termíny a stavy doručení a na žádost majitele službu odhlásit;
- měnit stav poptávky mezi novou, v posouzení a s odeslaným reportem. [1, 2]

Vyřazení nabídky z reportu mění obsah reportu, samo nepřepočítává uloženou tržní hodnotu. Interní poznámka zůstává týmu a do PDF se netiskne. Samostatná klientská poznámka má limit 400 znaků a upozornění, aby neobsahovala interní údaje o provizi a marži. Dosavadní interní poznámky se do klientského pole nepřevádějí. [2]

Administrace obsahuje také správu cenových zdrojů a nastavení metodiky. Umožňuje pracovat s aktivací a vahami zdrojů, přepínačem verzí v1/v2, procentním převodem nabídkových cen podle typu nemovitosti a nejistotou převodu. Ostatní odborné koeficienty jsou součástí metodické konfigurace; všechny nejsou samostatnými políčky administrace. [2]

Google tabulka „Poptávky NSK Living“. Nasazené propojení přenáší poptávky z odhadu a kontaktního formuláře hlavního webu do dvou listů. U odhadu se předává kontakt, nemovitost, adresa, záměr, cenový souhrn a odkazy. Tým si ve sloupcích Stav a Poznámka vede další jednání. [1, 2, 5]

Přenos do tabulky je jednosměrný. Úprava řádku neaktualizuje databázi odhadu a tabulka nyní nedostává označení kampaní ani souhlas s hlídáním ceny. Jde o jednoduchou evidenci obchodu; dokončené napojení na CRM Postly není doložené. Stav „report odeslán“ v aplikaci neznamena uzavřenou zakázku.

Projekt pracuje se třemi různými druhy časové informace. Každý slouží jinému účelu. [1–3, 6]

Krajský vývoj ČSÚ funguje. U bytů a domů výsledková stránka ukazuje až 12 čtvrtletí, PDF až 24 čtvrtletí podle dostupných dat. Uvádí poslední zahrnuté období. Graf popisuje vývoj cenového indexu v kraji, nikoli historii jednotlivého bytu nebo určité ulice. Pro pozemky není stejný graf bytů či domů odpovídajícím cenovým trendem.

Vlastní historie nabídek funguje jako záložní podklad. Systém při požadavcích na odhad ukládá pozorované nabídky. Pokud aktuální načtení selže, může metodika v2 použít vhodná pozorování nejvýše sedm dní stará. Ověřuje jejich zachycené parametry a bere poslední pozorování každé nabídky. Historický vzorek nemíchá s aktuálním, označuje jeho původ a omezuje spolehlivost nejvýše na žlutou. Cenové pásmo chrání širší obálkou výsledků.

Tato evidence nevzniká plošným každodenním sledováním trhu. Sama nepotvrzuje, že inzerát skončil, že se nemovitost prodala nebo za jakou cenu byl obchod uzavřen.

Osobní hlídání ceny funguje automaticky od 14. září 2026. Majitel v kontaktním formuláři udělí samostatný souhlas s tímto účelem. První aktualizace připadá na tři kalendářní měsíce od odhadu, další následují čtvrtletně. Staré obecné marketingové souhlasy se za přihlášení k této službě nepovažují. [2, 6]

Hlídač používá původní zadání nemovitosti a aktuální cenové podklady. E-mail porovná nové a předchozí automatické rozpětí, uvede data obou výpočtů a vysvětlí omezení. Původní výsledek, PDF ani úpravy makléře se nemění. Aktualizace přichází v těle e-mailu, bez nového sedmistránekového PDF.

Denní kontrola vybírá splatné odběry. Při nedostatku čerstvých srovnání nebo nevyhovující spolehlivosti zprávu odloží; historický náhradní vzorek se jako nová aktualizace neposílá. Ochrana opakovaných běhů brání duplicitním zprávám.

Odhlášení je dostupné z e-mailu bez účtu. Samotné otevření odkazu službu nezruší, potvrzení zastaví současné odběry dané schránky. Administrace rozlišuje přijetí zprávy poskytovatelem a potvrzené doručení. Nedoručení nebo stížnost odběr zastaví. Dvě navazující aktualizace, odhlášení a nedoručení prošly řízenou produkční zkouškou s testovacími adresami poskytovatele; nejde o doklad přijetí skutečným klientem. [6]

Aktualizace datových zdrojů. Aplikace má definovanou měsíční úlohu pro import cen a trendů ČSÚ. Nové vydání dat MF zatím sama nevyhledává; příslušný import pracuje s konkrétním vydáním. Definovaný čas úlohy není důkaz jejího posledního úspěšného běhu. [2, 3]

Aplikace má samostatný web a oceňovací jádro. Web, serverové rozhraní a administrace používají Next.js; nasazení běží na Vercelu. Supabase zajišťuje databázi, přihlášení a soukromé úložiště reportů. Automatické e-maily odesílá Resend, sdílenou tabulku propojuje Google Apps Script. Tato architektura odděluje výpočet, evidenci a doručování. [2]

Ochrany formulářů. Nasazená je neviditelná kontrola BotID, skryté pole proti robotům, serverová validace a limity četnosti požadavků. Hlavní limity jsou 20 odhadů a pět odeslaných kontaktů za hodinu z jedné síťové adresy. Vyplněný telefon se kontroluje na formát a zjevně falešné vzory. E-mail ani telefon se nepotvrzují jednorázovým kódem. Při výpadku BotID tento díl kontroly propouští, databázový limit se při své chybě uzavírá. [2, 5]

Soukromí a přístupy. Formulář odkazuje na verzované zásady a zaznamenává, jaká verze byla zobrazena. Souhlas se sledováním ceny je oddělený a nepovinný. PDF jsou v soukromém úložišti; podepsaný odkaz v e-mailu má platnost 30 dní. Osobní výsledky jsou vyloučené z indexace vyhledávači. Výsledkový odkaz a rozhraní stažení však dosud nemají samostatný expirovatelný a odvolatelný přístupový token. S odkazem na osobní výsledek je proto nutné zacházet jako se soukromým. [2, 5]

Zdroj poptávky. U označených návštěv aplikace ukládá zdroj, médium, kampaň a její identifikátor, případně identifikátory reklamních kliknutí Googlu a Mety. V detailu poptávky je ukáze v poli „Zdroj poptávky“, například jako „Google · reklama · odhad-praha“. Toto vlastní ukládání nepotřebuje účet Google Ads ani Google Analytics; označení se přenáší v odkazu. Samo však nepotvrzuje skutečný původ kliknutí ani výkon reklamy. [2]

Aplikace také rozpoznává příchod z vyhledávání Google, Bing a Seznam, pokud prohlížeč předá adresu odkazující stránky. Uchová jen označení vyhledávače a typu návštěvy, ne celou adresu ani hledaný dotaz. Výslovné označení kampaně má přednost; samotný identifikátor gclid se zobrazí jako reklama Google. Parametry pro jednotlivý obsah reklamy a vyhledávací výraz se neukládají; při úplném obnovení stránky se zachycený zdroj může ztratit. Pokud prohlížeč zdroj nepředá, administrace zobrazí „Zdroj nezjištěn“. Reklamní účet a propojení konverzí jsou samostatná část měření.

Cookies a reklamní měření. Lišta umožňuje přijetí, odmítnutí a pozdější změnu volby. Existuje serverový záznam souhlasu s opakováním nedoručených zápisů a načítání měřicích skriptů podle souhlasu a konfigurace. Záznam probíhá asynchronně. Po skutečném uložení poptávky je připravená událost generate_lead pro Google Analytics a Lead pro Metu. Odešle se pouze s aktuálním souhlasem příslušné kategorie a nastaveným účtem; kontakt, adresa, cena ani identifikátor poptávky se do parametrů události nepředávají. Demo, neúspěšné odeslání a robotický formulář událost nevyvolají. Aktivace v účtech a ověření přijetí do jejich reportů čekají na založení a propojení účtů NSK. [1, 2]

Údržba a výmaz. Připravený retenční skript odstraňuje příslušná PDF a následně databázové záznamy. Existují databázové úlohy pro úklid otisků síťových adres a záznamů cookies. Pravidelný ostrý výmaz poptávek však není doložený; dosavadní provozní doklad zachycuje zkušební běh bez mazání. Kopie v Google tabulce, Forpsi a Gmailu vyžadují samostatnou obsluhu. [5]

Veřejný web má kanonické adresy, sitemapu a pravidla pro vyhledávače. Propojuje značku NSK se službou odhadu. Aplikace také obsahuje denní vyvolání plánovaných úloh hlavního WordPress webu. Rozšíření obsahu a dokončení reklamního měření jsou další práce, nikoli výsledek samotné instalace těchto prvků. [2, 4]

10. HRANICE SOUČASNÉ VERZE A DALŠÍ ROZŠÍŘENÍ

Současná aplikace pokrývá cestu od zadání nemovitosti přes orientační výpočet k podrobné analýze a práci makléře s poptávkou. Následující přehled určuje, co při její prezentaci ještě nelze slibovat jako dokončenou schopnost. [1–3, 5]

OBLAST	CO ZBÝVÁ
Reklamní konverze	Události jsou připravené v aplikaci. Po založení účtů doplnit jejich identifikátory, propojit GA4 s Google Ads a ověřit přijetí v reportech. Vlastní záznam zdroje funguje bez těchto účtů.
Pravidelná retence	Doložit ostrý pravidelný běh a úklid kopií mimo databázi.
Výsledkové odkazy	Doplnit samostatně odvolatelné a expirovatelné přístupové tokeny.
Přesnost	Ověřit model na doloženém souboru skutečně uzavřených obchodů.
Další typy ocenění	Specializovaný model činžovních domů, komerčních objektů, developmentu a nestavebních pozemků není doložený.

Nasazení pod jinou značkou. Řešení obsahuje konfigurovatelné údaje značky a samostatné oceňovací jádro. Druhá realitní kancelář ale vyžaduje úpravu dalších pevných prvků NSK v logu, stránkách, PDF, kontaktech a právních textech. Druhé dokončené nasazení není doložené. Konkrétní rozsah dodávky a oprávnění k užívání značek se řeší samostatně.

Aplikace neposuzuje úplnost právních dokumentů, neověřuje věcná břemena ani technický stav prohlídkou. Její PDF není znalecký posudek ani automaticky bankou přijaté ocenění. Výsledky a scénáře slouží jako podklad pro navazující rozhodnutí majitele a makléře. [1–3]

PODKLADY A ROZSAH OVĚŘENÍ

[1] Mapa produktu a projektová karta Odhad nemovitostí. Aktuální soupis k 14. 9. 2026, shodně uložený ve složce projektu a v Obsidianu.

[2] Kanonická implementace. Repozitář Odhad nemovitostí, opravy 858c0c0 a hlídač 213f2c5, rozšíření webové metodiky a zdrojů poptávky z 14. 9. 2026. Kontrola relevantního kódu: návaznost náhledu a reportu, poznámky, hlídač, zdroj poptávky a měřicí události.

[3] Mapa aplikace a pokrytí zdrojů. MAPA_APLIKACE a SOURCE_COVERAGE, základní revize v2 z 8. 9. 2026, mapa doplněná o změny 13. až 14. 9.

[4] Veřejný web. [Jak odhad počítá](#), [spravnacena.cz](#), [formulář](#), [zásady](#) a [sedmistránková ukázka](#). Osm veřejných GET kontrol dne 13. 9. 2026 skončilo HTTP 200.

[5] Provozní dokumentace. Retence, bezpečnost, tabulka, pošta a technický deník. Aktualizace dokumentu nevytvářela nové poptávky ani zprávy. Přesný soupis dokladů obsahuje doprovodný PODKLADY-A-OVERENI.md.

[6] Provoz a ověření hlídače, 14. 9. 2026. Návod HLIDAC-CENY a produkční evidence OVERENI.json: dvě doručené aktualizace přes simulátor Resend, odhlášení, nedoručení, opakované běhy bez dalších zpráv a odstranění testovacích záznamů. Následný přirozený denní běh ani doručení skutečnému klientovi se při aktualizaci whitepaperu znovu neověřovaly.