

Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281 63

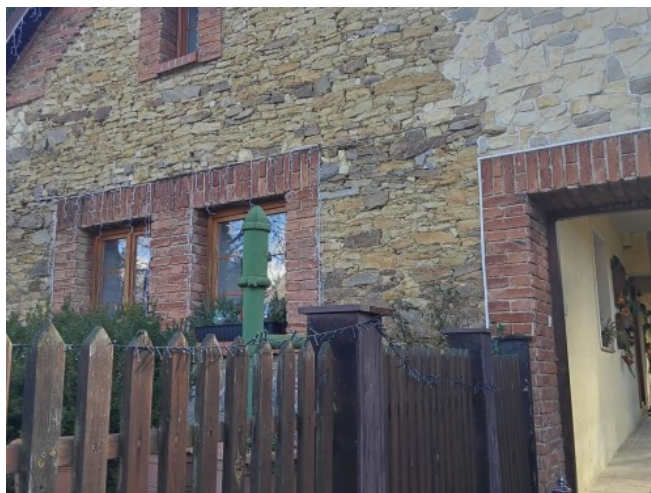


Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

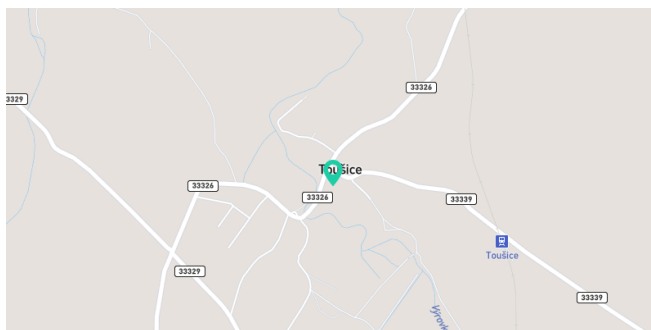
Typ	Rodinný dům
Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová
Podlahová plocha	150m ²
Plocha pozemku	593m ²
Započitatelná plocha	150m ²
Shoda	Dobrá (63%)



Údaje z katastru nemovitostí

St. 22/1 o výměře 436 m², zastavěná plocha a nádvoří; parc. 9/1 o výměře 157 m², zahrada. Součástí parcely St. 22/1 je stavba Toušice č.p. 17, rodinný dům.

✔ Nejsou evidována žádná omezení



Zpracoval



kpdomvest kpdomvest

info@kpdomvest.cz

+420733653688

Škroupova 854, 266 01 Beroun

<https://kpdomvest.cz/>

O mně

**Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281
63**

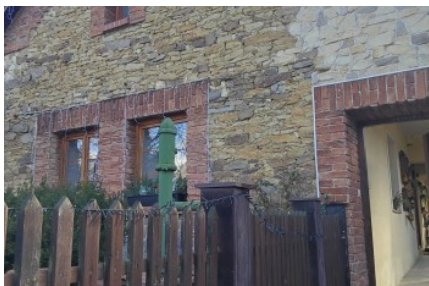


Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

Fotografie



Popis nemovitosti

Rodinný dům v obci Toušice, okres Kolín. Dům je dle dodaných informací bez rekonstrukce, nicméně funkční a užívaný. Vytápění je řešeno elektrickým kotlem a krbem. Nemovitost není podsklepená. Střecha je dle klientky v pořádku. Dispozičně je nemovitost využitelná jako dvougenerační nebo vícečlenné rodinné bydlení, spodní část 2+1 a horní část 3+1.

Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281
63



Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

Výsledek odhadu

Odhad ceny na základě srovnávaných nemovitostí

7 298 400 Kč 48 656 Kč/m²

Minimální cena 40 612 Kč/m² **6 091 800 Kč**

Maximální cena 56 700 Kč/m² **8 505 000 Kč**

Průměrná doba inzerce prodeje **52 dní**

Doporučená cena investorem

Vyjádření investora



Srovnávané nemovitosti

	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa / Vzdálenost	Stáří
Rodinný dům , Pozemek 472 m ² , Velmi dobrý, Smišená Konstrukce Velmi dobrý	146 m ²	472 m ²	5 790 000 Kč 39 657 Kč/m ²	0.95 5 503 974 Kč 37 698 Kč/m ²	Kouřim, Kouřim, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 3379 m	53 dní od 06.10.2025 do 28.11.2025
Rodinný dům , Pozemek 492 m ² , Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	153 m ²	492 m ²	5 990 000 Kč 39 150 Kč/m ²	1.25 7 459 263 Kč 48 753 Kč/m ²	Ždánice u Kouřimi, Ždánice, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 3947 m	149 dní od 29.06.2025 do 25.11.2025
Rodinný dům , Pozemek 310 m ² , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce Novostavba	134 m ²	310 m ²	7 430 000 Kč 55 447 Kč/m ²	0.73 5 388 236 Kč 40 210 Kč/m ²	Mlékovice, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika 1660 m	59 dní od 13.03.2026 do 12.05.2026
Rodinný dům , Pozemek 674 m ² , Velmi dobrý, Cihlová Konstrukce Velmi dobrý	123 m ²	674 m ²	6 890 000 Kč 56 016 Kč/m ²	0.98 6 752 200 Kč 54 896 Kč/m ²	Molitorov 17, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28163, Česká republika 2975 m	92 dní od 17.11.2025 do 17.02.2026
Rodinný dům , Pozemek 248 m ² , Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	165 m ²	248 m ²	5 300 000 Kč 32 121 Kč/m ²	1.28 6 804 140 Kč 41 237 Kč/m ²	Budovatelů 482, Zásmyky, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28144, Česká republika 4070 m	8 dní od 18.10.2025 do 27.10.2025
Rodinný dům , Pozemek 434 m ² , Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	137 m ²	434 m ²	5 899 999 Kč 43 065 Kč/m ²	1.26 7 422 157 Kč 54 175 Kč/m ²	Králka 12, Praha-východ, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28163, Česká republika 5517 m	4 dní od 24.11.2025 do 29.11.2025
Rodinný dům , Pozemek 510 m ² , Průměrný, Smišená Konstrukce Průměrný	135 m ²	510 m ²	6 490 000 Kč 48 074 Kč/m ²	1.28 8 331 862 Kč 61 717 Kč/m ²	Klášteří Skalice 59, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28163, Česká republika 4368 m	28 dní od 27.09.2025 do 25.10.2025
Rodinný dům 167m ² , Pozemek 630 m ² , Průměrný, Cihlová Konstrukce Průměrný	145 m ²	630 m ²	5 490 000 Kč 37 862 Kč/m ²	1.28 7 048 062 Kč 48 607 Kč/m ²	Tyršova 264, Plaňany, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28104, Česká republika 6775 m	25 dní od 18.08.2025 do 13.09.2025

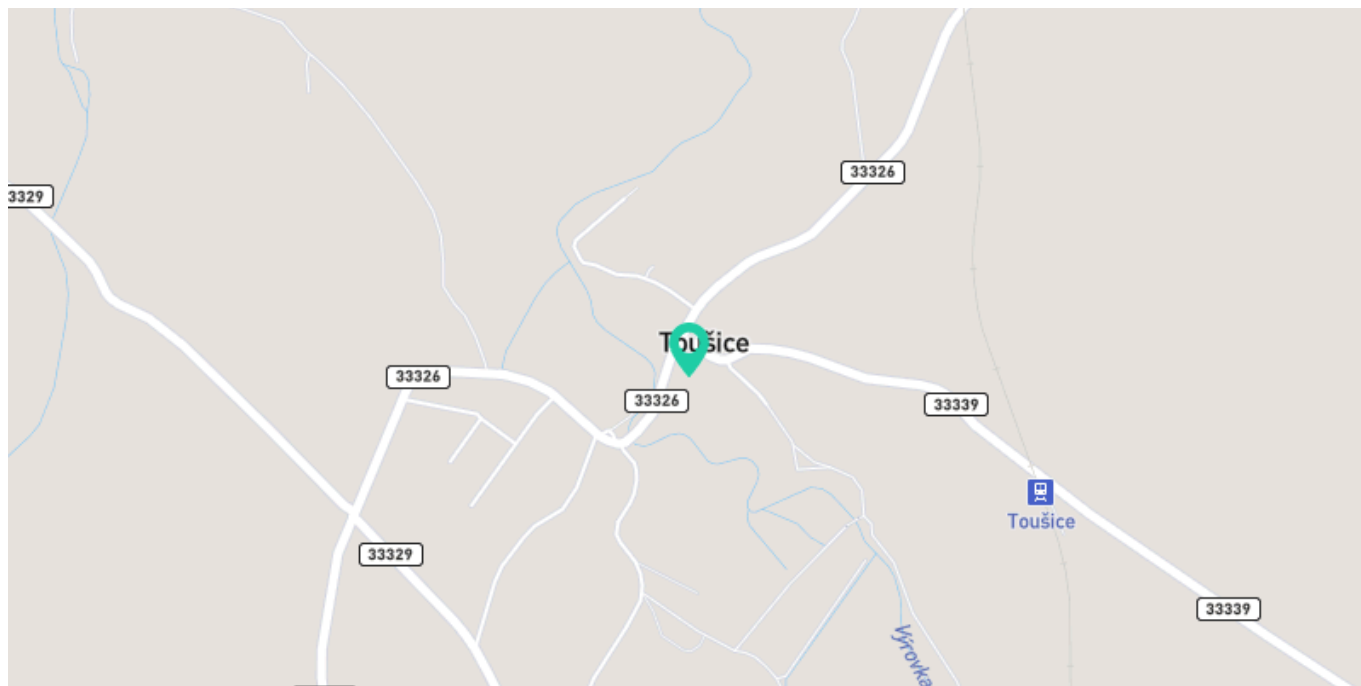
**Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281
63**



Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296



Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281 63



Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

Detail srovnávané nemovitosti #1846666 Prodej domu m²



Kouřim, Kouřim, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe

Podlahová plocha:	146 m ²	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	velmi dobrý
Plocha pozemku:	472 m ²	GPS:	50.006331, 14.968747
Celkem podlaží:			

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	28.11.2025	5 790 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	06.10.2025	5 790 000 Kč	

za nemovitost, Cena včetně právního servisu a provize RK.; Cena včetně právního servisu a provize RK.

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-3 % (173 700 Kč)
Zohlednění stáří prodeje	-2 % (115 800 Kč)

Výsledná cena

Původní cena 39 657 Kč/m ² 5 790 000 Kč	Výsledná úprava ceny -4.94 % / tj. -286 026 Kč	Upravená cena 37 698 Kč/m ² 5 503 974 Kč
--	--	---

Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281 63



Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

Detail srovnávané nemovitosti #1786427 Prodej domu m²



Ždánice u Kouřimi, Ždánice, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe

Podlahová plocha:	153 m ²	Příslušenství:	zahrada (332m ²)
Dispozice:		Plocha zahrady:	332 m ²
Plocha pozemku:	492 m ²	Stav:	průměrný
Celkem podlaží:		GPS:	49.969446, 14.959018

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	25.11.2025	5 990 000 Kč	
Zlevněno	04.08.2025	5 990 000 Kč za nemovitost, Cena k jednání...; Cena k jednání...	-200 000 Kč (-3 %)
Zlevněno	03.07.2025	6 190 000 Kč za nemovitost, Cena k jednání...; Cena...	-10 000 Kč (-0 %)
Vytvoření inzerátu	29.06.2025	6 200 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Průměrný	Lepší	+31 % (1 856 900 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-3 % (179 700 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				-2 % (119 800 Kč)

Výsledná cena

Původní cena

39 150 Kč/m² 5 990 000 Kč

Výsledná úprava ceny

24.53 % / tj. 1 469 263 Kč

Upravená cena

48 753 Kč/m² 7 459 263 Kč

Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281 63

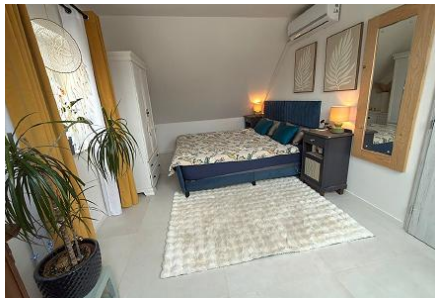


Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

Detail srovnávané nemovitosti #2125658 Prodej domu m²



Mlékovice, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika

Podlahová plocha:	134 m ²	Příslušenství:	nic
Dispozice:		Stav:	novostavba
Plocha pozemku:	310 m ²	GPS:	49.980539, 15.026341
Celkem podlaží:			

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	12.05.2026	7 430 000 Kč	
Zlevněno	03.04.2026	7 430 000 Kč za nemovitost	-260 000 Kč (-3 %)
Vytvoření inzerátu	13.03.2026	7 690 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Novostavba	Horší	-26 % (1 931 800 Kč)
Předpokládaná sleva na základě doby inzerce				-2 % (148 600 Kč)

Výsledná cena

Původní cena

55 447 Kč/m² 7 430 000 Kč

Výsledná úprava ceny

-27.48 % / tj. -2 041 764 Kč

Upravená cena

40 210 Kč/m² 5 388 236 Kč



Detail srovnávané nemovitosti
#1867825 Prodej domu m²



Molitorov 17, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28163, Česká republika

Podlahová plocha:	118 m ²	Příslušenství:	sklep (10m ²)
Dispozice:		Plocha sklepa:	10 m ²
Plocha pozemku:	674 m ²	Stav:	velmi dobrý
Celkem podlaží:		GPS:	49.998601, 14.968126

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Stažení inzerátu	17.02.2026	6 890 000 Kč	
Zlevněno	21.11.2025	6 890 000 Kč za nemovitost	-610 000 Kč (-8 %)
Vytvoření inzerátu	17.11.2025	7 500 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Předpokládaná sleva na základě doby inzerce	-2 % (137 800 Kč)
---	-------------------

Výsledná cena

Původní cena

56 016 Kč/m² 6 890 000 Kč

Výsledná úprava ceny

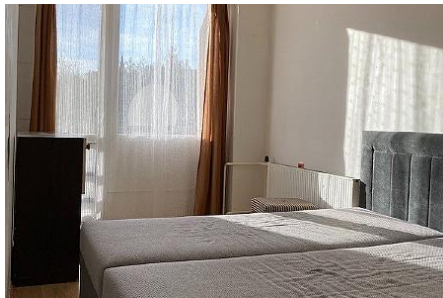
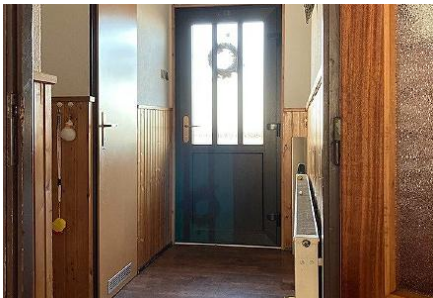
-2 % / tj. -137 800 Kč

Upravená cena

54 896 Kč/m² 6 752 200 Kč



Detail srovnávané nemovitosti
#1853165 Prodej domu m²



Budovatelů 481, 28144 Zásmyky

Podlahová plocha:	165 m ²	Plocha zahrady:	157 m ²
Dispozice:		Stav:	průměrný
Plocha pozemku:	248 m ²	GPS:	49.956152362829, 15.034720944549
Celkem podlaží:		Zadáno v:	20.02.2026
Příslušenství:	zahrada (157m ²)	Číslo vkladu:	V-1528/2026-204

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.02.2026	od 5,2 do 5,4 mil. Kč	
Stažení inzerátu	27.10.2025	5 300 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	18.10.2025	5 300 000 Kč za nemovitost	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Průměrný	Lepší	+31 % (1 643 000 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				-2 % (106 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena
32 121 Kč/m² 5 300 000 Kč

Výsledná úprava ceny
28.38 % / tj. 1 504 140 Kč

Upravená cena
41 237 Kč/m² 6 804 140 Kč

Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281 63



Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

Detail srovnávané nemovitosti #1871432 Prodej domu m²



Králka 12, 28163 Oleška

Podlahová plocha:	137 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	49.987499298789, 14.929134767624
Plocha pozemku:	434 m ²	Zadáno v:	13.01.2026
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-272/2026-204
Příslušenství:	nic		

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	13.01.2026	od 6,4 do 6,8 mil. Kč	
Stažení inzerátu	29.11.2025	5 899 999 Kč	
Vytvoření inzerátu	24.11.2025	5 899 999 Kč	

za nemovitost, včetně provize RK a právních služeb; včetně provize RK a právních služeb

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Průměrný	Lepší	+31 % (1 829 000 Kč)
Rozdíl mezi nabídkovou a realizovanou cenou				+9.23 % (544 615 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				-1 % (59 000 Kč)

Výsledná cena

Původní cena
43 065 Kč/m² 5 899 999 Kč

Výsledná úprava ceny
25.8 % / tj. 1 522 158 Kč

Upravená cena
54 175 Kč/m² 7 422 157 Kč

Toušice 17, Toušice, okres Kolín, 281 63

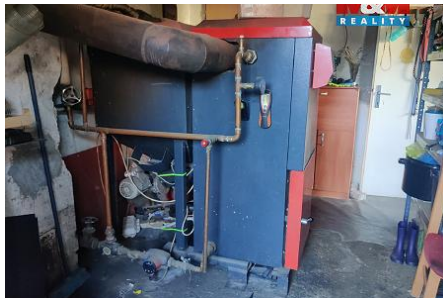


Odhad ceny k
28.05.2026



Číslo odhadu
#3756296

Detail srovnávané nemovitosti #1840611 Prodej domu m²



č.p. 59, 28163 Klášterní Skalice

Podlahová plocha:	135 m ²	Plocha zahrady:	303 m ²
Dispozice:		Stav:	průměrný
Plocha pozemku:	510 m ²	GPS:	50.024298626351, 14.983616548688
Celkem podlaží:		Zadáno v:	05.01.2026
Příslušenství:	zahrada (303m ²)	Číslo vkladu:	V-37/2026-204

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.01.2026	od 6,4 do 6,8 mil. Kč	
Stažení inzerátu	25.10.2025	6 490 000 Kč	
Vytvoření inzerátu	27.09.2025	6 490 000 Kč za nemovitost, cena včetně provize RK; cena včetně provize RK	

Úprava pomocí koeficientů

Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Průměrný	Lepší	+31 % (2 011 900 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				-2 % (129 800 Kč)

Výsledná cena

Původní cena
48 074 Kč/m² 6 490 000 Kč

Výsledná úprava ceny
28.38 % / tj. 1 841 862 Kč

Upravená cena
61 717 Kč/m² 8 331 862 Kč



Detail srovnávané nemovitosti
#1815487 Prodej domu 167 m²



Tyršova 264, 28104 Plaňany

Podlahová plocha:	167 m ²	Plocha sklepa:	10 m ²
Dispozice:		Stav:	průměrný
Plocha pozemku:	630 m ²	GPS:	50.046688262483, 15.030029583047
Celkem podlaží:		Zadáno v:	19.11.2025
Příslušenství:	sklep (10m ²)	Číslo vkladu:	V-9679/2025-204

Historie inzerované ceny

	Zaznamenáno	Cena (Kč)	Změna (Kč)
Prodej nemovitosti <i>(zdroj: katastr)</i>	19.11.2025	od 5,4 do 5,6 mil. Kč	
Stažení inzerátu	13.09.2025	5 490 000 Kč	
Zlevněno	07.09.2025	5 490 000 Kč za nemovitost, cena je kompletní, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu; cena je kompletní, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	-310 000 Kč (-5 %)
Vytvoření inzerátu	18.08.2025	5 800 000 Kč za nemovitost, cena je kompletní, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu; cena je kompletní, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	

Úprava pomocí koeficientů

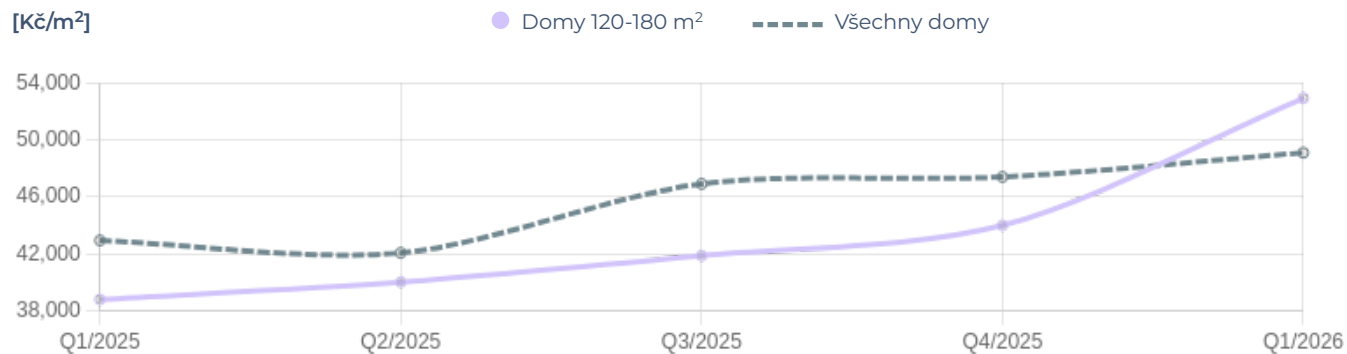
Popis	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost je	Úprava ceny
Stav	Velmi dobrý	Průměrný	Lepší	+31 % (1 701 900 Kč)
Zohlednění stáří prodeje				-2 % (109 800 Kč)

Výsledná cena

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
37 862 Kč/m ² 5 490 000 Kč	28.38 % / tj. 1 558 062 Kč	48 607 Kč/m ² 7 048 062 Kč



Vývoj ceny domů v okruhu 5 km



Průměrná doba inzerce u domů v okruhu 5 km

	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026
Domy 120-180 m ²	305 dní	49 dní	74 dní	73 dní	183 dní
Všechny domy	179 dní	143 dní	147 dní	80 dní	153 dní



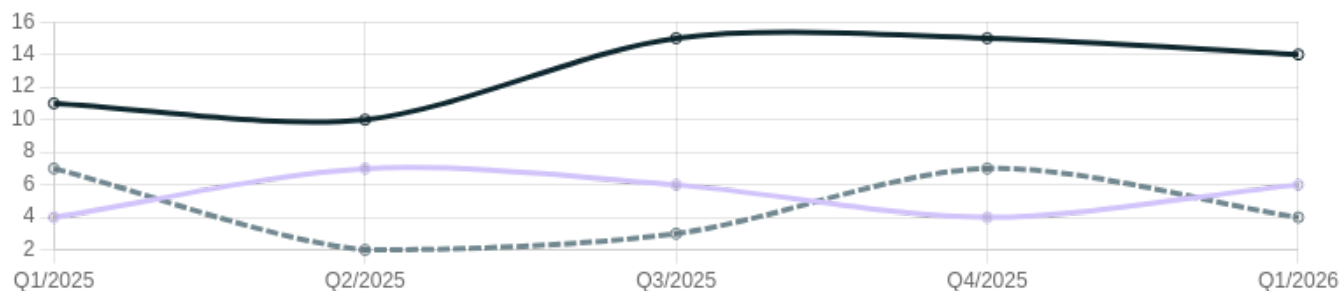
Vývoj počtu domů v nabídce v okruhu 5 km

[Nabídek]

● Aktivní inzeráty

● Přidané inzeráty

----- Smazané inzeráty



Vývoj počtu nemovitostí v nabídce v okruhu 5 km

Domy 120-180 m²

	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026
Aktivní inzeráty	11	10	15	15	14
Přidané inzeráty	4	7	6	4	6
Smazané inzeráty	7	2	3	7	4

Všechny domy

	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026
Aktivní inzeráty	37	36	37	33	34
Přidané inzeráty	16	17	11	10	15
Smazané inzeráty	17	12	12	13	14