ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067709/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a garáže České Budějovice 5 pro insolvenční řízení č.j. KSCB 44 INS 6807/2026.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**Alma insolvence v.o.s.**
	Zbraslavské náměstí 458, 156 00 Praha - Zbraslav

OBVYKLÁ CENA	**10 740 000 Kč**

Počet stran: 21 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 07.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 07.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

A) - pozemku parc. č. 608/23 (ostatní plocha) a parc. č. 631/222 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2667 České Budějovice 5, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství vše v kat. území České Budějovice 5, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 5, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4699,

B - pozemku parc. č. 631/246 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství vše v kat. území České Budějovice 5, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 5, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4699.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 03.09.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku Alma insolvence v.o.s. v rámci insolvenčního řízení č.j. KSCB 44 INS 6807/2026,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 3.9.2026,

- list vlastnictví č. 4699 ze dne 15.4.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 24.8.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 24.8.2026,

- kopie znaleckého posudku č. 071482/2025 ze dne 5.10.2025,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Garáž

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4116/2026-301. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.3.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5732/2026-301. Právní účinky zápisu k okamžiku 4.5.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10248/2025-301. Právní účinky zápisu k okamžiku 5.8.2026,

RD

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2355/2026-301. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1770358,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4080/2025-301. Právní účinky zápisu k okamžiku 1.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1606532,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4631/2026-301. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.4.2026, spárovaný s databází reas.cz.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 5
Adresa nemovité věci:	Kopretinová 2667/13, 370 06 České Budějovice - České Budějovice 5

Místopis

Město České Budějovice je krajské město, které se nachází v Jihočeském kraji cca 130 km jižně od hlavního města Prahy, cca 120 km jihovýchodně od města Plzeň a cca 160 km jihozápadně od města Brno. Město leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v katastrálním území České Budějovice 5, v lokalitě Suché Vrbné ve východní části města. Rodinný dům je situován v ulici Kopretinová, na adrese Kopretinová č.p. 2667, č.o. 13. Jedná se o obytnou lokalitu se zástavbou rodinných domů a navazujícími zahradami. Přístup k domu je po zpevněné místní komunikaci. V pěší dostupnosti od ulice se nacházejí zastávky MHD Želivského a Suché Vrbné, které zajišťují spojení s dalšími částmi města. Zastávka Suché Vrbné je obsluhována také trolejbusovou linkou s přímým spojením k nádraží. V dosahu je dálnice D3 - EXIT č. 136.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže	☐ jiné	
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD ☐ železnice	☐ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 631/261	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice
parc. č. 631/63	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice
parc. č. 633/3	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

LV 4699 - RD

Jedná se o vnitřní řadový, nepodsklepený přízemní rodinný dům č.p. 2667 České Budějovice 5 s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na železobetonové základové desce. Rodinný dům je z roku 2006. Stavebně-technický stav domu je dobrý. Nosné konstrukce jsou zděné. Střecha domu je sedlová, opatřená taškovou krytinou. Součástí střechy je komín a vikýře. Střecha budovy je vybavena žlaby, svody a bleskosvodem. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou plastové. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Podlahové krytiny tvoří keramická dlažba a plovoucí podlahy. V hygienických místnostech jsou provedeny keramické obklady. Okna domu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Fasáda domu je pokrytá barevným nátěrem.

V přízemí rodinného domu se nachází obytná místnost s kuchyňským koutem o ploše 40,54 m^2, chodba o ploše 6,43 m^2, komora o ploše 2,87 m^2, koupelna s WC o ploše 2,65 m^2, technická místnost o ploše 1,16 m^2 a schodiště do podkroví o ploše 3,82 m^2. Celková zaměřená plocha přízemí včetně schodiště činí 57,47 m^2. Koupelna v přízemí je vybavena sprchovým koutem a WC.

V obytném podkroví se nacházejí dva pokoje o výměrách 15,45 m^2 a 13,27 m^2, šatna o ploše 10,59 m^2, chodba o ploše 1,86 m^2 a koupelna s WC o ploše 10,95 m^2. Celková zaměřená plocha podkroví činí 52,13 m^2. Koupelna v podkroví je vybavena vanou a sprchovým koutem. WC je v koupelně.

Celková zaměřená plocha přízemí a obytného podkroví včetně schodiště činí 109,60 m^2.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Vytápění domu je ústřední, zajištěné plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů. Ohřev teplé vody je zajištěn kotlem.

Rodinný dům je součástí pozemku parc. č. 631/222 o výměře 112 m^2, vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří. K domu náleží pozemek parc. č. 608/23 o výměře 229 m^2, vedený jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Výměra těchto pozemků činí celkem 341 m^2. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky rovinaté, udržované, částečně zatravněné a částečně opatřené zpevněnými plochami, v uliční čáře pro parkování. Oplocení je drátěné. Na pozemku v jeho dvorní části se nachází přístřešek a kolna.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a přístřešek s kolnou. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

LV 4699 - garáž
Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu garáže. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je pultová. Vjezdová vrata do garáže jsou kovová výklopná. Podlaha garáže je betonová. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí garáže se nachází prostor pro 1 osobní automobil o výměře 15,82 m^2.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 631/246 se nachází stavba garáže. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 18 m^2. Pozemek je celý zastavěný stavbou a je přístupný přes pozemek parc. č. 631/261, které jsou ve vlastnictví města.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Místní šetření bylo provedeno dne 3.9.2026 bez účasti vlastníka. K dispozici byly klíče a bylo provedeno vnitřní ohledání domu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: RD, garáž,
- lokalita: České Budějovice.

4.2. Ocenění

LV 4699 - RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 2667 České Budějovice 5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	109,60 m^2
Zastavěná plocha:	67,00 m^2
Výměra pozemku:	341,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům České Budějovice

Lokalita: Vrbenská 2696/30, České Budějovice 5, 37006

Popis: Jedná se o rodinný dům o dispozici 3+kk, postavený v roce 2008. Dům se nachází v klidné slepé ulici, což zajišťuje naprostý klid a minimum dopravního ruchu – ideální prostředí pro rodinu nebo kohokoliv, kdo hledá tiché a pohodové bydlení v blízkosti města. Dispozice domu nabízí obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelní částí, dále dvě samostatné ložnice, koupelnu a toaletu. Dům je částečně vybaven a připraven k okamžitému nastěhování. K vytápění slouží plynový kotel s rozvodem tepla do radiátorů, přičemž komfort dále zvyšuje klimatizace s funkcí chlazení i vytápění, která umožňuje efektivně regulovat teplotu v průběhu celého roku. V horním patře je navíc instalováno decentrální větrání s výměníkem, které zajišťuje zdravé vnitřní klima a úsporu energie. Součástí nemovitosti je také samostatně stojící garáž, která nabízí nejen parkování, ale i dostatek úložného prostoru. Velkým bonusem je venkovní terasa s pergolou, která poskytuje ideální místo pro odpočinek, posezení s rodinou nebo přátele a trávení času na čerstvém vzduchu v soukromí vlastní zahrady.

Pozemek: 323,00 m^2

Užitná plocha: 110,00 m^2

Zastavěná plocha: 59,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 24.2.2026 (V-2355/2026-301)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
9 140 000 Kč	1,00	**9 140 000 Kč**

2. Rodinný dům České Budějovice

Lokalita: K Tůním 1937/26, České Budějovice 6, 37008

Popis: Rodinný dům z roku 2018 s praktickou dispozicí, podlahovým vytápěním, prostornou terasou a zahradou se nachází v oblíbené lokalitě U Špačků, v komfortní docházkové vzdálenosti od Maláku, zastávky MHD či obchodu. Vnitřní dispozice domu nabízí v přízemí velkorysý obývák s krbem a venkovními elektrickými žaluziemi, jídelnou a kuchyňským koutem s moderní, zakázkovou kuchyňskou linkou a značkovými spotřebiči, pracovnu/šatnu a skládek pod schodištěm. Po dřevěných schodech s LED osvětlením se dostanete do klidové zóny domu se 3 ložnicemi (jedna s terasou) a koupelnou se sprchovým koutem i vanou. Praktická a čistá půda je ideální uskladnění např. sezónních věcí. V okolí domu se nachází cyklostezka, základní i mateřská škola, obchody, zastávka MHD a další občanská vybavenost.

Pozemek: 380,00 m^2

Užitná plocha: 112,00 m^2

Zastavěná plocha: 79,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,13
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 1.4.2025 (V-4080/2025-301)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
10 480 000 Kč	1,04	**10 899 200 Kč**

3. Rodinný dům České Budějovice

Lokalita: Platanová 2043/35, České Budějovice 6, 37008

Popis: Jedná se o krajový řadový dům 5+kk, o výměře 126 m2 se třemi parkovacími místy, zahradou, zahradním domkem a krytým stáním na skútr zkolaudovaný v prosinci roku 2021 ve vyhledávané lokalitě Mladé v Českých Budějovicích, v ulici Platanová. Přízemí dominuje obývací pokoj s kuchyňským koutem (37,3 m2) s vestavěnými spotřebiči (trouba, mikrovlnná trouba, myčka, indukční deska s odsavačem), na který navazuje volný vstup na terasu (16 m2) a zahradu (130 m2). Na tu je možný přístup také z boční strany domu. Dále zde najdete místnost s vlastním vstupem (11,6 m2), vhodnou například jako úložný prostor na sportovní vybavení, technickou místnost (5,1 m2) s přípravou na sprchový kout, samostatné WC a praktické zádveří (4,7 m2). V patře jsou k dispozici tři samostatné pokoje, hlavní ložnice se šatnou o celkové výměře 22,2 m2 a vstupem na balkón a dva další pokoje (12,4 m2 a 9,5 m2). V patře najdete také moderní koupelnu se sprchovým koutem, volně stojící vanou a finskou saunou (celková výměra 9,7 m2) a samostatné WC. Dům je opatřen předokenními žaluziemi a kompletním kamerovým systémem. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel s podlahovým vytápěním.

Pozemek: 298,00 m^2

Užitná plocha: 148,00 m^2

Zastavěná plocha: 87,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10.4.2026 (V-4631/2026-301)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
12 500 000 Kč	0,78	**9 750 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci										upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům České Budějovice										9 140 000,-
9 140 000,-	1	9 140 000,-	1,03	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	
2. Rodinný dům České Budějovice										10 899 200,-
10 480 000,-	1	10 480 000,-	1,13	1,00	1,00	1,00	1,02	0,90	1,00	1,04	
3. Rodinný dům České Budějovice										9 750 000,-
12 500 000,-	1	12 500 000,-	1,00	0,95	1,00	0,90	1,02	0,90	1,00	0,78	

Minimální jednotková porovnávací cena	9 140 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 929 733 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	10 899 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**9 929 733 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**9 929 733 Kč**

LV 4699 - garáž

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž České Budějovice 5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	15,82 m^2
Zastavěná plocha:	18,00 m^2
Výměra pozemku:	18,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

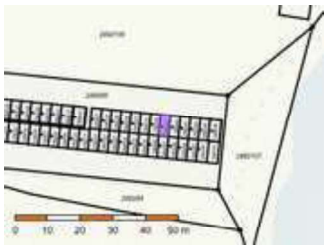
Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Garáž České Budějovice 5**
Lokalita:	parc. č. 2490/42
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu garáže, která je zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 20 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 20 m^2. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace. Předmětem prodeje byl podíl 1/45 na přístupovém pozemku.
Pozemek:	20,00 m^2
Zastavěná plocha:	20,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 30.3.2026 (V-4116/2026-301)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
670 000 Kč	1,18	**790 600 Kč**

2. Garáž České Budějovice 5

Lokalita: parc. č. 2490/40

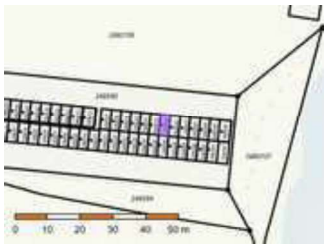
Popis: Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu garáže, která je zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 20 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 20 m^2. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace. Předmětem prodeje byl podíl 1/45 na přístupovém pozemku.

Pozemek: 20,00 m^2

Zastavěná plocha: 20,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 4.5.2026 (V-5732/2026-301)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
600 000 Kč	1,18	**708 000 Kč**

3. Garáž České Budějovice 5

Lokalita: parc. č. 1039/2

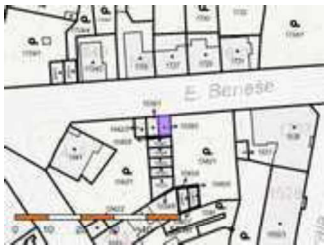
Popis: Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu garáže, která je zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 22 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 22 m^2. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 22,00 m^2

Zastavěná plocha: 22,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05



Zdroj: realizovaný prodej z 5.8.2025

K7 Vliv pozemku	1,00	(V-10248/2025-301)
Cena	**Celkový koeficient KC**	**Upravená cena**
849 000 Kč	1,10	**933 900 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Garáž České Budějovice 5											790 600,-
670 000,-	1	670 000,-	1,00	0,98	1,00	1,05	1,00	1,15	1,00	1,18	
2. Garáž České Budějovice 5											708 000,-
600 000,-	1	600 000,-	1,00	0,98	1,00	1,05	1,00	1,15	1,00	1,18	
3. Garáž České Budějovice 5											933 900,-
849 000,-	1	849 000,-	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,10	

Minimální jednotková porovnávací cena	708 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	810 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	933 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**810 833 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**810 833 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit.

Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV 4699 - RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 2667 České Budějovice 5 9 929 733,- Kč

LV 4699 - RD	
Obvyklá cena	**9 930 000 Kč**
slovy: Devět milionů devět set třicet tisíc Kč	

LV 4699 - garáž

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž České Budějovice 5 810 833,- Kč

LV 4699 - garáž	
Obvyklá cena	**810 000 Kč**
slovy: Osm set deset tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	**10 740 566 Kč**

Obvyklá cena	**10 740 000 Kč**
slovy: Deset milionů sedm set čtyřicet tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost MHD a OV,
- v dosahu dálnice D3,
- dobrý stav.

Slabé stránky

- malý pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, reas.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - pozemku parc. č. 608/23 (ostatní plocha) a parc. č. 631/222 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2667 České Budějovice 5, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství vše v kat. území České Budějovice 5, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 5, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4699,

B - pozemku parc. č. 631/246 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, včetně příslušenství vše v kat. území České Budějovice 5, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 5, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4699.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **9.930.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **810.000,-Kč.**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4699	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067709/2026.

V Praze 07.09.2026

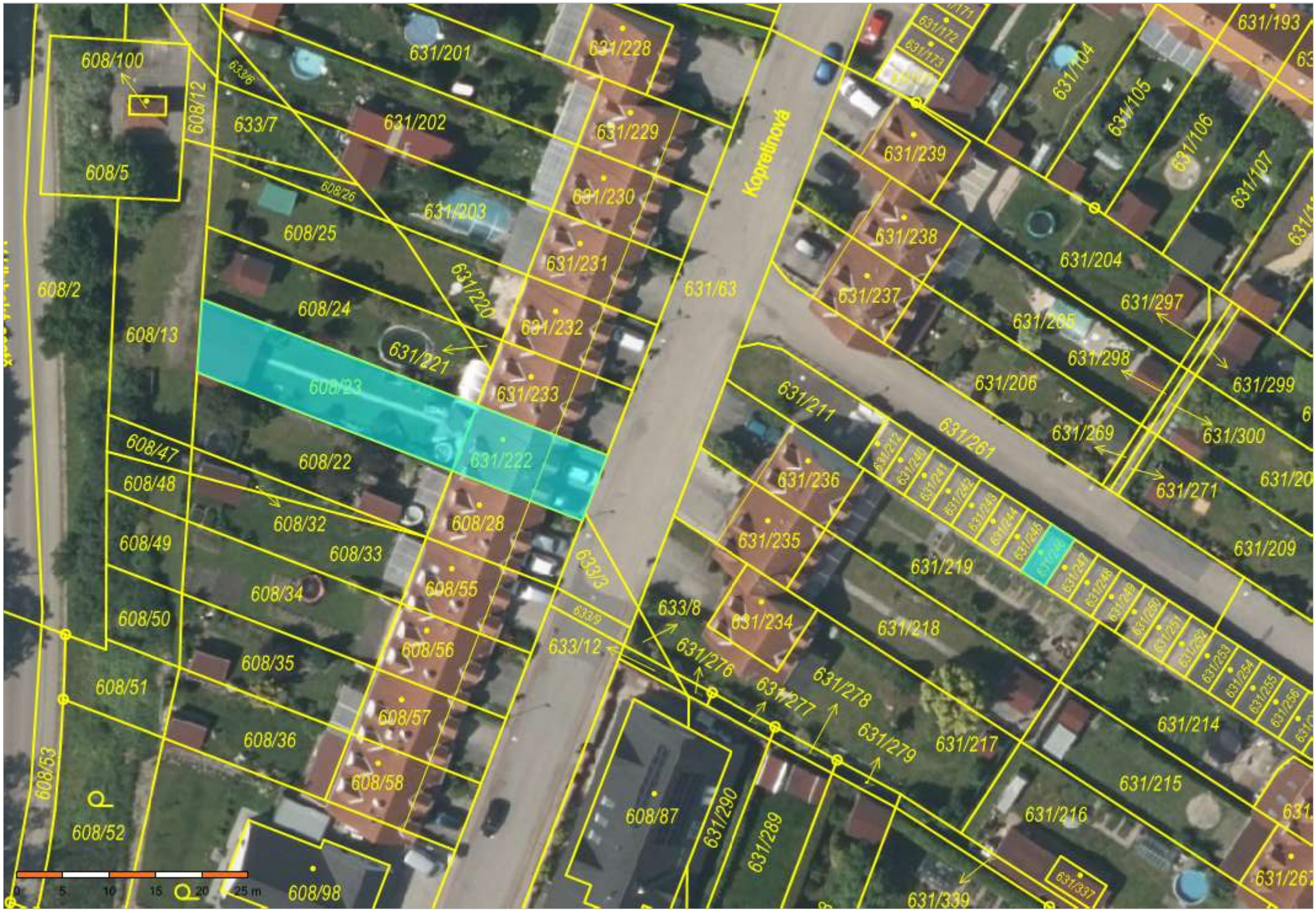
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.07 13:51:05 +02'00'

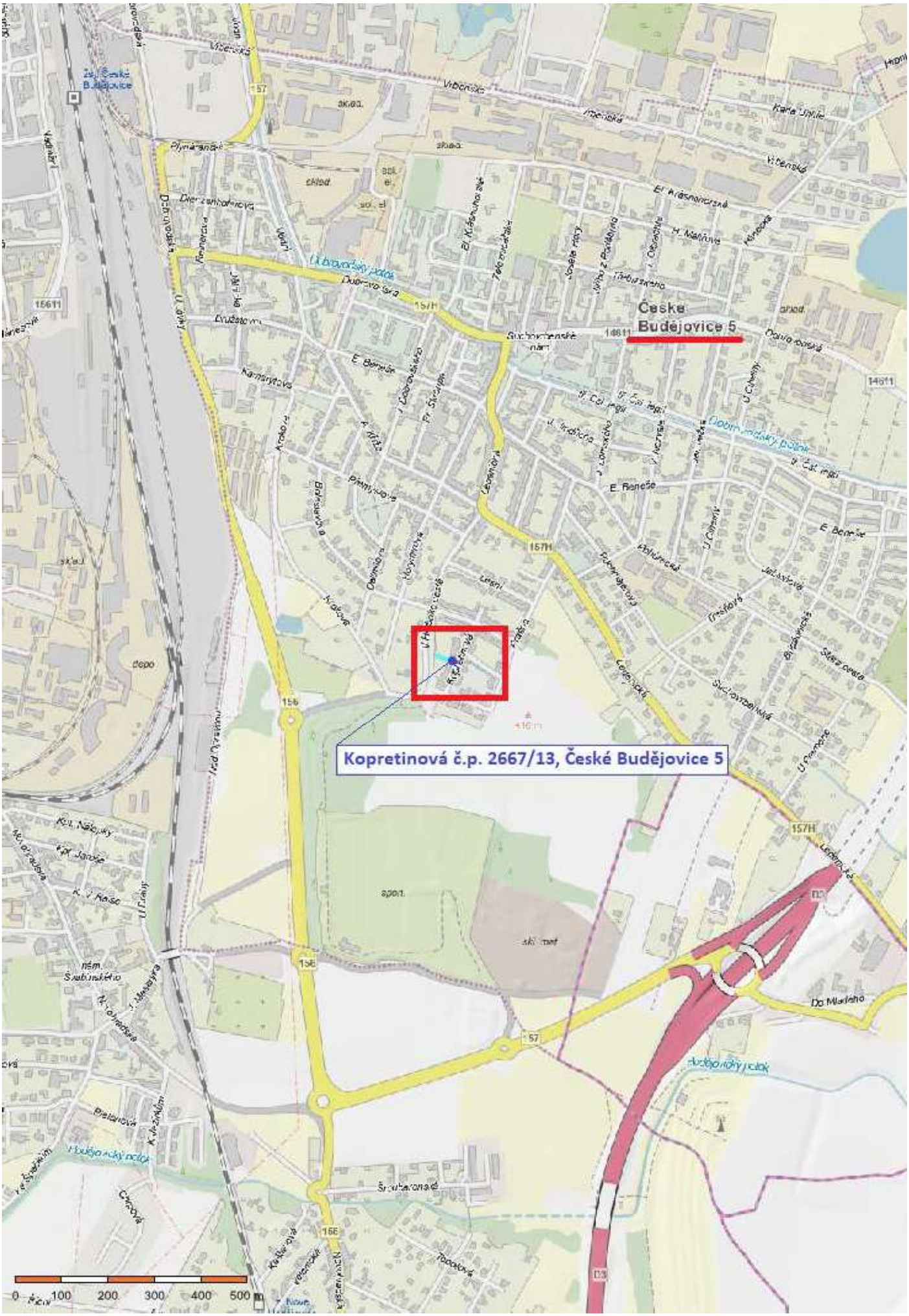


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


608/11
633/2
631/223
631/228
631/103
631/192
631/193
608/100
633/6
608/12
631/201
631/202
631/229
633/7
608/5
608/26
631/203
631/230
608/25
631/231
631/220
608/2
631/63
608/24
631/232
608/13
631/221
608/23
631/233
631/222
608/47
608/22
608/48
608/32
608/28
608/49
608/33
608/55
608/34
608/50
608/56
608/35
608/51
608/57
608/36
608/58
608/53
608/52
633/3
633/9
633/12
633/8
631/276
631/277
631/278
631/279
608/87
631/290
631/289
631/217
631/214
631/215
631/216
631/218
631/234
631/235
631/236
631/237
631/238
631/239
631/169
631/170
631/171
631/172
631/173
631/177
631/104
631/105
631/106
631/107
Kopretinová
631/204
631/297
631/205
631/298
631/206
631/299
631/211
631/261
631/269
631/300
631/271
631/209
631/219
631/212
631/240
631/241
631/242
631/243
631/244
631/245
631/246
631/247
631/248
631/249
631/250
631/251
631/252
631/253
631/254
631/255
631/256
0
5
10
15
20
25 m


608/100
608/12
633/6
631/201
631/228
633/7
631/202
631/229
608/5
608/26
631/203
631/230
608/25
631/231
631/220
608/2
631/63
608/24
631/232
608/13
631/221
608/23
631/233
631/222
608/47
608/22
608/48
608/32
608/28
608/49
608/33
608/55
633/3
608/34
608/50
608/56
633/12
608/35
608/51
608/57
608/36
608/58
608/53
608/52
608/87
631/290
631/289
608/98
631/339
631/337
633/8
631/276
631/277
631/278
631/279
631/217
631/218
631/219
631/234
631/235
631/236
631/211
631/261
631/269
631/271
631/209
631/214
631/215
631/216
631/206
631/205
631/204
631/238
631/237
631/239
631/297
631/298
631/299
631/300
631/104
631/105
631/106
631/107
631/193
Kopretinová
0
5
10
15
20
25 m


České Budějovice 5
Kopretinová č.p. 2667/13, České Budějovice 5
0 100 200 300 400 500 m












WARN

















13
Koprivnice
2667







