

JUDr. VLADIMÍR TRNKA

ADVOKÁT, ČAK Č. 0693

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Mánesova 752/10, Vinohrady, 120 00 Praha

Tel: 602 664 505, e-mail: trnka.vladimir@volny.cz, ID dat. schránky: vhtf37s

V Praze, dne 22.12.2025

Vaše zn.: 176EX 00098/21

Naše zn.: VT 2102

Krajský soud v Praze

prostřednictvím

Soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky

Exekutorský úřad Cheb

26. dubna 10, 350 02 Cheb

Oprávněný: **GRENKELEASING s.r.o.**

IČ: 45807655

se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha

Právní zástupce:

JUDr. Zdeněk Vlček, advokát

se sídlem Na Roudné čp.443/18, 301 00 Plzeň – Severní

Předměstí

Povinný 2:

Michal Fišer

nar. 18.09.1978

bytem Trnkova čp.76, 251 01 Říčany - Voděrádky

Právní zástupce:

JUDr. Vladimír Trnka, advokát

se sídlem Mánesova čp.752/10, 120 00 Praha – Vinohrady

Manželka povinného 2:

Gabriela Fišerová

nar. 21.01.1979

bytem Trnkova čp.76, 251 01 Říčany - Voděrádky

Právní zástupce:

Mgr. Tomáš Mařatka, advokát

Arzinger & Partneři s. r. o, advokátní kancelář

se sídlem Na Perštýně 362/2, 110 00 Praha 1

**doplnění odvolání proti usnesení o ceně nemovitostí a o znalečném
s návrhem na zastavení exekuce sp.zn. 176 EX 00098/21, event. částečné
zastavení exekuce prodejem nemovitých věcí dle exekučního příkazu ze dne
5.5.2021 čj. 176 EX 00098/21-065**

Příloha: Informace z portálu MONETA Money Bank, a.s.

I.

Ve věci na rubru blíže označené podal povinný 2 prostřednictvím svého právního zástupce dne 9.12.2025 odvolání proti usnesením soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky, Exekutorský úřad Cheb, se sídlem 26. dubna 10, 350 02 Cheb, ze dne 20. 11. 2025, č.j. 176 EX 00098/21-288, kterým bylo rozhodnuto o ocenění nemovitých věcí ve společném jmění povinného 2 a manželky povinného 2 (dále jen „**Usnesení 1**“), a č.j. 176 EX 00098/21-289, kterým byla přiznána znalci z oboru ekonomiky, odvětví oceňování nemovitých věcí za podaný znalecký posudek ze dne 14.11.2025 částka ve výši 24 114,09 Kč (dále jen „**Usnesení 2**“).

Právní zástupce povinného 2 obdržel dne 12.12.2025 usnesení soudního exekutora, kterým byl povinný 2 vyzván, aby ve lhůtě deseti dnů doplnil odvolání proti **Usnesení 2** o tvrzení, v jakém rozsahu rozhodnutí napadá, v čem spatřuje nesprávnost rozhodnutí nebo postupu exekutora a čeho se domáhá.

Povinný 2 tímto doplňuje své odvolání ze dne 9.12.2025, a to nejen proti **Usnesení 2**, jak byl vyzván, ale tímto také doplňuje své odvolání proti **Usnesení 1**.

II.

Doplnění odvolání proti Usnesení 1

Povinný 2 si v rámci podání odvolání dne 9. 12. 2025 vyžádal zaslání znaleckého posudku na ocenění nemovitostí. Po seznámení s jeho obsahem má za to, že závěry Znaleckého posudku ze dne 14.11.2025 o ceně obvyklé za nemovitosti uvedené ve výroku I. Usnesení 1 (dále jen „**Nemovitosti**“) nelze bez dalšího použít jako východisko pro ocenění, které bylo soudním exekutorem převzato do Usnesení 1.

Znalec v rámci předmětného Znaleckého posudku pracuje se skutečností, že Nemovitosti se nachází v záplavovém území (viz str. 8 Znaleckého posudku). Výše uvedené znalec posoudil na základě události, která se stala v roce 2024, kdy došlo k vyplavení 1 NP předmětných Nemovitostí z důvodu vydatných dešťů. Dle ust. § 66 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, je záplavové území definováno následovně: *„záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad. Vodoprávní úřad může uložit správci vodního toku povinnost zpracovat a předložit takový návrh v souladu s plány hlavních povodí a s plány oblastí povodí“.*

Předmětné Nemovitosti se však v záplavovém území nenachází, když Nemovitosti se nenachází v blízkosti jakéhokoli vodního toku. Událost z roku 2024 byla zcela výjimečná, kdy se jednalo o zcela neobvyklou živelnou událost způsobenou nadměrnými místními srážkami, která se pravděpodobně nebude opakovat. Proto má povinný 2 za to, že je ocenění Nemovitostí ze Znaleckého posudku, které bylo převzato do Usnesení 1, nesprávné.

Odst. 4.2. Znaleckého posudku pracuje s oceněním Nemovitostí dle porovnávací metody se srovnatelnými nemovitými věcmi. V rámci porovnávací metody je pak použita řada koeficientů, které zohledňují řadu faktorů. **Povinný 2 má za to, že znalcem použité koeficienty v rámci porovnávací metody jsou v neprospěch Nemovitostí oproti srovnatelným nemovitým věcem ze Znaleckého posudku. Ovlivnila to především**

skutečnost, že znalec bral chybně v potaz riziko, že Nemovitosti se nachází v záplavovém území.

Povinný 2 má dále za to, že znalec v rámci Znaleckého posudku dostatečně nezohlednil příslušenství Nemovitostí, které představuje bazén, kůlna, přístřešek a oplocení. Příslušenství srovnatelných nemovitých věcí ze Znaleckého posudku představuje pouze oplocení a případně domeček na náradí. Skutečnost, že příslušenství Nemovitostí tvoří kůlna, přístřešek a oplocení se dle názoru povinného 2 měla více promítnout v rámci koeficientu K5 (zohledňuje příslušenství), ale i v koeficientu K4 a K6.

Povinný 2 dále namítá, že znalec ve Znaleckém posudku v rámci porovnávací metody taktéž chybně stanovil 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*“. Ve vztahu k prodeji rodinného domu Říčany, který se uskutečnil dne 2. 4. 2025 a rodinného domu Nupaky, který se uskutečnil dne 17. 6. 2025, znalec cenu nikterak neredukoval, ačkoliv v současnosti ceny nemovitostí rapidně stoupají již v krátkém časovém období. U rodinného domu Praha – Lipany znalec sice cenu redukoval, avšak nedostatečně, když prodej předmětného rodinného domu proběhl téměř před rokem a půl.

S ohledem na vše výše uvedené se povinný 2 domnívá, že Znalecký posudek, který sloužil jako podklad pro Usnesení 1, je nesprávný. To se proto promítlo do výsledné ceny Nemovitostí, která dle Usnesení 1 činí 12.138.000,- Kč.

III.

Návrh

Povinný 2 navrhuje, aby Krajský soud v Praze Usnesení soudního exekutora ze dne 20. 11. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-288 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

IV.

Doplnění odvolání proti Usnesení 2

Povinný 2 výše uvedl, že Znalecký posudek je nesprávný, když jej nelze bez dalšího použít jako východisko pro ocenění Nemovitostí.

Znalec v posudku zohledňuje u Nemovitostí rizika, jež by vůbec zohledňována být neměla (viz záplavové území) a naopak nezohledňuje skutečnosti, které jsou významné pro ocenění Nemovitostí, jako je příslušenství Nemovitostí a dále odpovídající vývoj ceny nemovitostí v čase (viz čl. II. tohoto podání).

S ohledem výše uvedené nedostatky má povinný 2 za to, že ze Znaleckého posudku nelze vůbec vycházet. Proto by mělo být v Usnesení 2 rozhodnuto tak, že se znalci odměna nepřiznává, případně že se jeho odměna výrazně snižuje.

Pokud by snad nebyl Znalecký posudek shledán nesprávným, ale správným a úplným, pak přiznaná odměna v Usnesení 2 ve výši 24 114,09 Kč je zcela nepřiměřená a nadhodnocena ve vztahu k zadání Znaleckého posudku, jeho náročnosti a podanému výsledku znalce ve Znaleckém posudku.

V.

Návrh

Povinný 2 dále navrhuje, aby Krajský soud v Praze Usnesení soudního exekutora ze dne 20. 11. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-289, zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

VI.

Návrh na zastavení exekuce, event. částečné zastavení exekuce prodejem nemovitých věcí

Povinný 2 si tímto dovoluje podat návrh na zastavení exekuce, případně návrh na částečné zastavení exekuce ve vztahu k exekučnímu příkazu ze dne 5. 5. 2021, č. j. 176 Ex 00098/21-065, kterým exekutor rozhodl, že se exekuce provede prodejem nemovitých věcí.

Povinný 2 tímto připomíná, že Nemovitosti se nachází ve společném jmění povinného 2 a manželky povinného 2. Povinný 2 má za to, že manželce povinného 2 a jejich dětem nezletilé Sabině Fišerové a nezletilému Denisovi Fišerovi by se mělo dostat náležité ochrany. Oprávněný GRENKELEASING s.r.o. je velice dobře finančně zajištěnou právnickou osobou a s velkou pravděpodobností má i peněžité pohledávky, vymáhané touto exekucí, účetně vyřešeny již více let.

Manželce povinného 2 a nezletilým dětem a rovněž povinnému 2 v tuto chvíli hrozí ztráta bydliště, ve kterém se současně nachází jejich rodinná domácnost. To vše za situace, kdy případné uspokojení oprávněného po případné dražbě Nemovitostí nebude nikterak veliké.

Povinný 2 měl po vyžádání Znaleckého posudku možnost seznámit se s jeho obsahem. Posudkem byly Nemovitosti oceněny částkou ve výši 12.138.000,- Kč. Vezmeme-li v úvahu, že vyvolávací cena v případě dražby Nemovitostí začíná na 2/3 odhadní ceny Nemovitostí (viz ust. 336e odst. 1 o.s.ř.), v případě opakované dražby pouze na 50 % zjištěné ceny (viz ust. 336m odst. 3 o.s.ř.) a že je nutné zohlednit vypořádací podíl manželky povinného 2, přičemž v rámci dražební vyhlášky bude vyzvána MONETA Money Bank, a.s. jako oprávněná ze zástavního práva na Nemovitostech a která se tak s největší pravděpodobností bude domáhat uspokojení svých pohledávek zástavním právem na Nemovitostech (V-16759/2017-209) zajištěných, pak na pohledávku oprávněného mnoho nezbyde.

K pohledávce MONETA Money Bank, a.s., zajištěné zástavním právem na Nemovitostech, povinný 2 uvádí, že na tuto zbývá k dnešnímu dni doplatit částku 3.183.229,53 Kč. V případě předčasného splacení úvěru bude MONETA Money Bank, a.s. dále účtovat náhradu účelně vynaložených nákladů banky na předčasné splacení.

D ů k a z : Informace z portálu MONETA Money Bank, a.s.

Budeme-li předpokládat, že Nemovitosti se v první dražbě vydraží za vyvolávací cenu, tedy 8.092.000,- Kč, pak po odečtení pohledávky zajištěné zástavním právem na Nemovitostech ve výši 3.183.229,53 (a pravděpodobně ještě náhrada účelně vynaložených nákladů za předčasné splacení, kterou povinný 2 nezapočítává) a vyplatí se podíl manželce povinného 2, na uspokojení oprávněného a nákladů exekuce reálně zůstane částka ve výši 2.454.385,24 Kč. To vše za cenu, že manželka povinného 2 a nezletilé děti ztratí bydlení.

Povinný 2 současně prohlašuje, že má možnost si půjčit obnos odpovídající výši předpokládaného uspokojení oprávněného v dražbě. Je proto ochoten vstoupit do jednání s oprávněným za účelem úhrady předpokládaného výnosu z dražby oprávněnému.

Takto je možno naplnit účel vedeného exekučního řízení, kterým je uspokojení oprávněného. Zároveň by v případě realizace výše uvedeného došlo k zachování bydlení manželů Fišerových a jejich nezletilých dětí a nenavyšovaly by se náklady exekuce.

VII.

Návrh

Povinný 2 navrhuje, aby byla exekuce podle § 55 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád zastavena, a to pro možnost uspokojení oprávněného jiným způsobem a z důvodu zachování rodinné domácnosti a bytových potřeb manželů Fišerových a jejich nezletilých dětí.

Michal Fišer

zastoupen JUDr. Vladimírem Trnkou, advokátem