

USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Miroslava Nováka a soudkyň Mgr. Petry Turnovské a JUDr. Lenky Škubalové ve věci exekuce

oprávněné: **GRENKELEASING s.r.o.**, IČO 45807655
se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 – Karlín
zastoupená advokátem JUDr. Zdeňkem Vlčkem
sídlem Na Roudné 443/18, 301 00 Plzeň – Severní Předměstí

proti
povinným: **1) Jiří Beran**, narozený 8. 8. 1976
bytem Na Maninách 1592/9A, 170 00 Praha 7 – Holešovice
2) Michal Fišer, narozený 18. 9. 1978
bytem Trnková 76, 251 01 Říčany – Voděrádky
zastoupený advokátem JUDr. Vladimírem Trnkou
sídlem Mánesova 752/10, 120 00 Praha 2 – Vinohrady
3) Martin Liška, narozený 1. 1. 1981
bytem Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň
4) Jan Cidlina, narozený 18. 2. 1972
bytem 282 01 Břežany II čp. 63

za účasti manželky
povinného 2): **Gabriela Fišerová**, narozená 21. 1. 1979
bytem Trnková 76, 251 01 Říčany – Voděrádky
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Mařátkou
sídlem Na Perštýně 362/2, 110 00 Praha 1

pro pohledávku oprávněné ve výši 418 960 Kč, 16 118 048,32 Kč a 3 271 819 Kč s příslušenstvím, o odvolání povinného 2) a manželky povinného 2) proti usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky, Exekutorský úřad Cheb, ze dne 20. 11. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-288

takto:

Usnesení soudního exekutora se potvrzuje.

Odůvodnění:

1. Usnesením citovaným v záhlaví soudní exekutor určil, že exekuce prodejem nemovitých věcí ve společném jmění povinného 2) a jeho manželky se týká nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví 4757 pro katastrální území Voděrádky, obec Říčany, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, a to parcely p. č. St 146 o výměře 70 m², zastavěná plocha a nádvoří, stavby Voděrádky č.p. 76, rod. dům, stavba stojí na pozemku p. č. St. 146, a parcely p. č. 415/31 o výměře 529 m², zahrada (výrok I.), že příslušenstvím věcí nemovitých, kterých se výkon týká: je bazén, kůlna, přístřešek, oplocení (výrok II.), že výsledná cena nemovitých věcí uvedených ve výroku I. a jejich příslušenství uvedeného ve výroku II. činí 12 138 000 Kč (výrok III.) a výrokem IV. doplnil, že věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva mu oznámená nebo mu jinak známá, která prodejem v dražbě

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

nezaniknou, je věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 208-164/2009 a článku III. smlouvy, s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s., IČO 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín, s povinností k parcele 415/31, listina – smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná, ze dne 4. 11. 2010, právní účinky vkladu práva ke dni 11. 11. 2010, V-11438/2010-209, s pořadím k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva. Rozhodnutí odůvodnil tím, že v průběhu exekučního řízení k vymožení pohledávky oprávněné zjistil, že povinný 2) má ve společném jmění manželů nemovité věci uvedené ve výroku I. Na základě pravomocného exekučního příkazu a po vyznačení doložky provedení exekuce ustanovil soudního znalce, který mu dne 18. 11. 2025 doručil znalecký posudek č. 081919/2025. Soudní exekutor předložený znalecký posudek přezkoumal a zjistil, že věrohodně popisuje předmětné nemovité věci a že znalecké závěry o ceně obvyklé lze bez dalšího použít jako východisko pro ocenění. V obvyklé ceně znalec zohlednil i existující oznámená mu nebo jinak známá věcná břemena, přičemž uvedl, že výhodu oprávněné osoby z věcného břemene považuje za přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni. Další věcná břemena, nájemní, pachtovní či předkupní práva ani výměnky znalec neshledal. Při zjištění výsledné ceny znalec vycházel z podmínek trhu v místě a době ocenění. Výslednou cenu znalec odůvodnil i porovnáním s jinými obdobnými nemovitými věcmi, které se prodávaly na relevantním trhu v poslední době. Existence jiných věcných břemen, výměnků a nájemních či pachtovních práv než uvedených ve výroku IV. tohoto usnesení mu nebyla ke dni vydání tohoto usnesení oznámena a ani mu nebyla jinak známa. Po nabytí právní moci tohoto usnesení vydá dražební vyhlášku.

2. Proti tomuto usnesení podal včasné odvolání povinný 2) s tím, že závěry znaleckého posudku o ceně obvyklé nelze bez dalšího použít jako východisko pro ocenění jejich nemovitostí. Znalec v posudku pracuje se skutečností, že nemovitosti se nachází v záplavovém území. Uvedené znalec posoudil na základě události, která se stala v roce 2024, kdy došlo k vyplavení 1. NP předmětných nemovitostí z důvodu vydatných dešťů. Co je záplavové území definuje § 66 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon. Ocenění nemovitostí je proto nesprávné, když znalec v rámci porovnávací metody bral chybně v potaz riziko, že nemovitosti se nachází v záplavovém území a použil špatné koeficienty. Znalec dále dostatečně nezohlednil příslušenství jejich nemovitostí oproti příslušenství srovnávaných nemovitých věcí. Rozdíly měly být více promítnuty v rámci koeficientu K5 (zohledňuje příslušenství), ale i v koeficientu K4 a K6. Znalec v posudku taktéž chybně stanovil v rámci porovnávací metody koeficient K1. 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 ceny nemovitostí rapidně stoupají 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. Shrnu, že znalecký posudek, který sloužil jako podklad pro usnesení, je nesprávný, což se promítlo i do výsledné ceny nemovitostí. Navrhl, aby Krajský soud v Praze napadené usnesení zrušil a věc vrátil pověřenému soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.
3. Proti usnesení podala včasné odvolání rovněž manželka povinného 2), a to s obsahově zcela shodným odůvodněním a stejným odvolacím návrhem.
4. Oprávněná se k odvolání povinného 2) vyjádřila tak, že se v plném rozsahu ztotožňuje s obsahem vyjádření znalecké společnosti a setrvává na stanovisku, že veškeré námitky směřující proti znaleckému posudku i proti výši přiznaného znaleckého jsou nedůvodné, účelové a právně i odborně irelevantní. Zdůraznila, že povinný 2) ani jeho manželka nepředložili v průběhu řízení žádný vlastní znalecký posudek, odborné vyjádření ani jiný relevantní důkaz odborné povahy, který by byl způsobilý zpochybnit závěry znalce. Jejich argumentace se omezuje výlučně

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

na polemiku s výsledkem znaleckého posouzení, založenou na subjektivním přesvědčení o vyšší hodnotě nemovitých věcí, nikoli na kvalifikované odborné kritice metodiky, použitých vstupních dat či logické konzistence znaleckého posudku. Uzavřela, že neexistuje žádný zákonný ani věcný důvod ke zrušení usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí. Navrhla, aby Krajský soud v Praze usnesení soudního exekutora jako věcně správné potvrdil.

5. K odvolání manželky povinného 2) oprávněná uvedla, že i toto odvolání je zcela nedůvodné a v podstatné části se obsahově i argumentačně překrývá s odvoláním samotného povinného 2), aniž by přinášelo jakékoli nové skutkové či právně relevantní skutečnosti, které by nebyly již uplatněny, posouzeny a vypořádány. Skutečnost, že oceňované nemovité věci jsou součástí společného jmění manželů, nemá sama o sobě žádný vliv na správnost, úplnost ani použitelnost znaleckého posudku, ani na zákonnost usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí. Argumentace manželky povinného 2) směřující proti zohlednění rizika lokálního zatopení nemovitostí je založena na nesprávném výkladu obsahu znaleckého posudku. Pro účely stanovení obvyklé ceny je rozhodující nikoliv formální právní zařazení území, ale to, jak dané riziko vnímá trh, tedy potenciální kupující. Znalec při stanovení obvyklé ceny vycházel z realizovaných tržních dat a provedl časové korekce přiměřeně s ohledem na časový odstup jednotlivých srovnávacích transakcí. Doplnila, že obecná tvrzení o růstu cen nemovitostí nemohou bez dalšího založit povinnost automatického navyšování hodnoty oceňovaných nemovitých věcí. Závěrem navrhla, aby Krajský soud v Praze napadené usnesení jako věcně správné potvrdil.
6. Znalec výtky povinného 2) a jeho manželky označil z převážné části za účelové, opakující se a směřující nikoli k odstranění případných vad znaleckého posudku, nýbrž ke zdržení exekučního řízení a oddálení provedení dražby. Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno porovnávací metodou na základě realizovaných tržních dat v místě a čase obvyklých, přičemž byly zohledněny všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. K námitce týkající se údajného nesprávného zohlednění záplavového území uvedl, že se jedná o dezinterpretaci obsahu znaleckého posudku. V posudku nekonstatuje, že by se oceňované nemovitosti nacházely v administrativně vymezeném záplavovém území ve smyslu vodního zákona, nýbrž zohledňuje reálně zjištěné riziko lokálního zatopení objektu, které bylo v místě prokazatelně zaznamenáno v roce 2024, na co sám povinný 2) upozornil a doložil k tomu fotodokumentací. Pro účely stanovení ceny obvyklé je rozhodující nikoliv formální zařazení území, ale skutečnost, jak dané riziko vnímá trh, tedy potenciální kupující. Opakované či prokazatelné zatopení objektu je okolností, která má přímý vliv na kupní chování a tím i na dosažitelnou cenu, a proto byla tato skutečnost v rámci porovnávací metody zohledněna zcela legitimně. Argumentace odvolatelů, že šlo o zcela výjimečnou událost, která se nebude opakovat, je ryze spekulativní a není podložena žádným odborným podkladem. Zdůraznil, že je povinen vycházet ze skutečností známých ke dni ocenění a z jejich dopadu na trh, nikoliv z hypotetických tvrzení účastníků řízení o budoucím vývoji. Námitky směřující proti použitým koeficientům porovnávací metody jsou rovněž nedůvodné. Koeficienty byly stanoveny individuálně na základě odborné úvahy s ohledem na charakter oceňované nemovité věci a srovnávacích vzorků. Neexistuje žádná právní ani metodická povinnost, aby byly koeficienty nastaveny mechanicky či podle subjektivního očekávání povinných. Časová korekce byla provedena přiměřeně s ohledem na časový odstup jednotlivých realizovaných prodejů, přičemž obecné tvrzení o růstu cen nemovitostí samo o sobě nezakládá důvod pro automatické navyšování hodnoty. Příslušenství nemovitých věcí, tedy zejména bazén, kůlna, přístřešek a oplocení, bylo identifikováno a zohledněno v rámci koeficientů porovnávací metody přírážkou. Hodnota příslušenství se v porovnávací metodě nepromítá formou samostatného mechanického přičtení, ale prostřednictvím úpravy porovnávacích koeficientů, což bylo v daném případě provedeno. Požadavek povinných, aby se příslušenství promítlo „více“, je pouze jejich subjektivním hodnotovým názorem, nikoli odbornou námitkou. Uzavřel, že znalecký posudek byl vypracován v souladu s platnými právními předpisy i ustálenou znaleckou praxí,

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

námítky povinného 2) a jeho manželky jsou nedůvodné a převážně účelové a neexistuje žádný odborný důvod ke zrušení usnesení o ceně nemovitých věcí.

7. Krajský soud v Praze jako soud odvolací na podkladě podaného odvolání přezkoumal usnesení soudu prvního stupně spolu s řízením, které jeho vydání předcházelo v intencích ustanovení § 212 a § 212a odst. 1, 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) za použití § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a dospěl k závěru, že odvolání nejsou důvodná.
8. V souladu s ustanovením § 52 odst. 1 exekučního řádu a § 254 odst. 8 o.s.ř. odvolací soud k projednání odvolání nenařizoval jednání.
9. Z obsahu spisu soudního exekutora má odvolací soud zjištěno, že k návrhu oprávněné pověřil Okresní soud v Kolíně pověřením ze dne 8. dubna 2021, č. j. 20 EXE 1066/2021-23 vedením exekuce k vymáhání pohledávky podle vykonatelného rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 9. 2020, č. j. 3 T 5/2018-6362 ve spojení s vykonatelným rozsudkem Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 4 To 66/2020, a to takto: povinný 1) a 2) společně a nerozdílně pro vymožení pohledávky v částce 16 252 504 Kč, povinný 1), 2) a 4) společně a nerozdílně pro vymožení pohledávky v částce 3 271 819 Kč, povinný 1), 2) a 3) společně a nerozdílně pro vymožení pohledávky v částce 1 558 960 Kč, povinný 1), 2) a 5) společně a nerozdílně pro vymožení pohledávky v částce 611 700 Kč, soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičku, Exekutorský úřad Cheb, když v tu dobu byl účastníkem řízení ještě i povinný 5) Jan Slabý, narozený 8. 7. 1979, bytem Pardubická 498/38, 104 00 Praha – Uhřetěves. Usnesením ze dne 20. 1. 2022, č. j. 176 EX 00098/21-151 soudní exekutor rozhodl, že exekuce se částečně zastavuje co do účasti povinného 5) Jana Slabého (výrok I.). Na základě úhrad povinných byla exekuce následně průběžně částečně zastavována [např. usnesením soudního exekutora ze dne 1. 4. 2022, č. j. 176 EX 00098/21-159 byla exekuce zastavena v části uplatněné pohledávky ve výši 1 140 000 Kč co do účasti povinného 1), povinného 2) a povinného 3)].
10. V průběhu exekučního řízení pověřený soudní exekutor zjistil, že povinný 2) a jeho manželka mají ve společném jmění manželů nemovité věci v katastrálním území Voděrádky a obci Říčany zapsané na LV č. 4757 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, popsané ve výroku I. napadeného usnesení (dále také jen „nemovitosti“). Exekučním příkazem ze dne 5. 5. 2021, č. j. 176 EX 00098/21-065 rozhodl soudní exekutor o provedení exekuce prodejem těchto nemovitostí. Usnesením ze dne 16. 10. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-267 ustanovil soudní exekutor znalce v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, Znaleckou společnost s.r.o., IČO 29042054 (dále jen „znalec“) a uložil mu, aby do dvou měsíců od doručení nemovitosti ocenil.
11. Dne 18. 11. 2025 doručil znalec soudnímu exekutorovi znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí, číslo položky 081919/2025, ze dne 14. 11. 2025, který má 19 stran textu a 19 stran příloh. Posudek je rozdělen na 1. Zadání, 2. Výčet podkladů (2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, 2.3. Věrohodnost zdroje dat), 3. Nález (3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat, 3.2. Popis postupu při zpracování dat, 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat, kde je mimo jiné uvedeno, že k domu patří oplocená zahrada, na které se nachází přístřešek, zastřešený bazén a dřevěná kůlna, oplocení je drátěné, v roce 2024 bylo vyplaveno 1. NP rodinného domu z důvodu vydatných dešťů., 3.4. Stanovení kritérií výběru), 4. Posudek (4.1. Popis postupu při analýze dat, 4.2. Ocenění, 1. Porovnávací hodnota, kde jsou pod bodem 1.1. uvedeny oceňované nemovitosti, tj. rodinný dům č.p. 76 Voděrádky a dále srovnatelné nemovité věci: rodinný dům Říčany, rodinný dům Praha – Lipany a rodinný dům Nupaky. U všech porovnávaných nemovitých věcí je uveden popis, datum a sp. zn. katastru nemovitostí realizovaného prodeje, použité koeficienty K1 – K7, 2. Věcné břemeno, kde je pod bodem 2.1. popsáno zjištěné věcné břemeno, služebnost pro Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

společnost ČEZ Distribuce, a.s., jejíž hodnotu stanovil paušální částkou 10 000 Kč, 4.3. Výsledky analýzy dat, kde uvedl i silné (příslušenství) a slabé (zatéká do střechy, vyplaveno 1. NP rodinného domu) stránky nemovitostí), 5. Odůvodnění (5.1. Interpretace výsledků analýzy, 5.2. Kontrola postupu), 6. Závěr, kde v 6.1. stanovil cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši 12 138 000 Kč. Posudek je opatřen znaleckou doložkou, včetně otisku znaleckého razítka i údajem o zápisu v evidenci posudků.

12. Dne 20. 11. 2025 vydal soudní exekutor napadené usnesení o ceně nemovitých věcí a na žádost zástupců odvolatelů jim dne 9. 12. 2025 zaslal do datové schránky znalecký posudek.
13. Podle § 52 odst. 1 exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.
14. Podle § 66 odst. 8 exekučního řádu, při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu.
15. Podle § 336 odst. 1 o.s.ř., po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou.
16. Podle § 336a odst. 1 o.s.ř., podle výsledků ocenění a ohledání provedeného podle § 336 určí soud a) nemovitou věc, které se výkon týká, b) příslušenství nemovité věci, kterého se výkon týká, c) výslednou cenu nemovité věci a jejího příslušenství, kterého se výkon týká, d) soudu oznámená nebo jinak známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou.
17. Podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů, 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
18. Podle § 1a odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění účinném od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
19. Podle § 1a odst. 2 oceňovací vyhlášky, postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

20. Podle § 1a odst. 3 oceňovací vyhlášky, údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
21. Znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků (§ 125, § 127 o.s.ř.), který soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz dle ustanovení § 132 o.s.ř., od jiných se však liší tím, že odborné závěry v něm obsažené nepodléhají hodnocení soudem. Soud (soudní exekutor) hodnotí přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění jeho závěrů a soulad s ostatními provedenými důkazy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2002, sp. zn. 25 Cdo 583/2001).
22. Hodnocení důkazu znaleckým posudkem spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Aby soud mohl znalecký posudek odpovědně hodnotit, nesmí se znalec omezit ve svém posudku na podání odborného závěru, nýbrž z jeho posudku musí mít soud možnost seznat, ze kterých zjištění v posudku znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah došel ke svému závěru. Soud (soudní exekutor) při hodnocení důkazu znaleckým posudkem nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce. „Soud nemůže hodnotit odborné závěry znalce, ale to, zda jsou náležitě odůvodněny a podloženy obsahem nálezu, zda znalec hodnotil všechny skutečnosti, k nimž bylo třeba přihlédnout, a zda odůvodnění odpovídá pravidlům logického myšlení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1810/2009).
23. Rozsah přezkumu znaleckého posudku vyjádřil Nejvyšší soud rovněž například v rozsudku ze dne 6. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 5359/2007: „Znalec musí přehledným a logicky odůvodněným způsobem vyložit své odborné závěry a podklady, z nichž při posuzování té, které dílčí odborné otázky postupoval. Pokud znalec své závěry opírá o pouhé domněnky či blíže neodůvodněné poznatky z jeho odborné praxe, je takto jím zpracovaný posudek zatížen nepřesvědčivostí. V takovém případě je povinností soudu vést znalce procesním způsobem k precizaci jeho posudku tak, aby bylo možno z obsahu posudku zjistit, na základě jakých podkladů, informací a poznatků znalec činil příslušné dílčí odborné závěry.“
24. Soud (soudní exekutor) tak při hodnocení důkazu znaleckým posudkem zkoumá, zda provedený úkon byl učiněn řádně, tj. zda znalec dodržel soudem uložené zadání (zda odpověděl na otázky, resp. na zadání soudu k předmětu znaleckého úkonu s určitě a srozumitelně vyloženým závěrem, který má oporu v podkladových materiálech, netrpí rozpory atd.).
25. V daném případě ustanovený znalec postupoval při plnění zadaného úkolu řádně podle zákona o oceňování majetku i podle jeho prováděcí vyhlášky a dalších předpisů. Z posudku je nepochybné, které osoby se na jeho vypracování podílely, je datován a obsahuje ocenění komparativní metodou. Pro stanovení obvyklé ceny provedl znalec za účasti povinného 2) dne 5. 11. 2025 prohlídku nemovitostí a opatřil si dostatečné množství zrealizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Při stanovení ceny vyšel z koeficientů zohledňujících konkrétní stav předmětu ocenění, včetně kvantitativní porovnávací analýzy, která jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným objektem přímo kvalifikuje, resp. oceňuje shledané rozdíly. Všechny zvolené porovnávané nemovité věci byly vhodné, neboť se svým charakterem blíží posuzované nemovité věci, a to včetně umístění a vzdáleností od Říčan, typu nemovité věci zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu, velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu, stavu ve vazbě na operativní

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

možnosti využití účastníky trhu, kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenosti, komfortu a komplexnosti ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu. V posudku je srozumitelně popsán postup vedoucí ke stanovení obvyklé ceny předmětu ocenění i popis použitých koeficientů upravujících zrealizované ceny. Z uvedeného posudku vycházející usnesení exekutora o určení výsledné ceny bylo vydáno jen o necelý týden později (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2022, sp. zn. 20 Cdo 2457/2022).

26. Pojem „zátopa“ je často chápán jako synonymum pro záplavu (inundaci), tedy stav, kdy je území pokryto vodou, bez ohledu na to, zda přetekla řeka nebo jde o přívalemý déšť. U pojišťoven v České republice se zátopou/záplavou obvykle rozumí zaplavení pozemku proudící nebo stojící vodou i z jiných příčin než z důvodu povodně (viz <https://www.cap.cz/slovníkacs>).
27. Ve svém vyjádření k odvolání povinného 2) a jeho manželky znalec logicky vysvětlil, proč na straně 8. posudku v popisu rizik spojených s umístěním nemovité věci uvedl, že je „situována v záplavovém území, v roce 2024 bylo vyplaveno 1. NP rodinného domu z důvodu vydatných dešťů“, když objasnil, že pro účely stanovení ceny obvyklé je rozhodující nikoliv formální zařazení území, ale skutečnost, jak dané riziko vnímá trh, tedy potenciální kupující. Oceňované nemovitosti se sice administrativně nenacházejí ve vymezeném záplavovém území ve smyslu vodního zákona, přesto je třeba zohlednit reálně zjištěné riziko lokálního zatopení objektu, neboť jde o okolnost, která má přímý vliv na kupní chování a tím i na dosažitelnou cenu, a proto byla tato skutečnost v rámci porovnávací metody zohledněna zcela legitimně.
28. K námitkám odvolatelů směřujícím proti použitým koeficientům porovnávací metody (delší časový odstup od realizovaného prodeje nemovité věci, rozdíly v příslušenství porovnávaných vzorků) sdělil, že koeficienty byly stanoveny individuálně na základě odborné úvahy s ohledem na charakter oceňované nemovité věci a srovnávacích vzorků. Neexistuje žádná právní ani metodická povinnost, aby byly koeficienty nastaveny mechanicky. Časová korekce byla provedena přiměřeně s ohledem na časový odstup jednotlivých realizovaných prodejů, přičemž obecné tvrzení povinného 2) a jeho manželky o růstu cen nemovitostí samo o sobě nezakládá důvod pro automatické navyšování hodnoty. Příslušenství nemovitých věcí, tedy zejména bazén, kůlna, přístřešek a oplocení, bylo identifikováno a zohledněno v rámci koeficientů porovnávací metody přírážkou. Doplnil, že hodnota příslušenství se v porovnávací metodě nepromítá formou samostatného mechanického přičtení, ale prostřednictvím úpravy porovnávacích koeficientů.
29. S respektem k nálezu Ústavního soudu ze dne 30. dubna 2007, sp. zn. III. ÚS 299/06 neshledal odvolací soud námitku povinného 2) a jeho manželky, že v usnesení došlo k podhodnocení ceny nemovitých věcí na základě nesprávného znaleckého posudku, když znalec nikterak neredukoval cenu ve vztahu k prodeji rodinného domu Říčany dne 2. 4. 2025 a rodinného domu Nupaky dne 17. 6. 2025, důvodnou. Nejen, že odstup cca 6 měsíců od nejdříve realizovaného prodeje nevnímá odvolací soud jako výrazný, ale zejména, stejně jako u použití redukce u rodinného domu Praha – Lipany, ani soud, soudní exekutor, ale ani sami účastníci nemůžou nahradit odborné závěry znalce svými laickými názory.
30. Shodně neshledal odvolací soud opodstatněnou ani odvolací námitku týkající se nedostatečného zohlednění příslušenství nemovitostí oproti příslušenství srovnávaných nemovitých věcí. Jak vyplývá ze strany 10 a 11 znaleckého posudku byly u srovnávaných nemovitostí znalcem korigovány nejen koeficienty K5, ale u všech nemovitých věcí i koeficienty K4 a K6. To, v jakém rozsahu redukci provede, je již nepochybně odborná činnost znalce, při které využívá své znalosti a zkušenosti. Nemůže tak jít o vadu znaleckého posudku soudem přezkoumatelnou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2002, sp. zn. 25 Cdo 583/2001).
31. Odvolací soud při hodnocení znaleckého posudku, jako jednoho z důkazních prostředků, posoudil celý popsáný proces utváření znaleckého důkazu, včetně přípravy znaleckého zkoumání,

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

opatřování podkladů pro znalce, průběh znaleckého zkoumání, věrohodnost teoretických východisek, jimiž znalec odůvodňuje své závěry, spolehlivost metod použitých znalcem a způsob vyvozování závěrů znalce a uzavřel, že závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, podloženy obsahem nálezu, znalec přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat (včetně zátopy 1. NP nemovitosti), odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení a je i laicky srozumitelné. Ostatně ani sami odvolatelé neuvedli konkrétní výhrady objektivně zpochybňující odborné závěry znalce.

32. Odvolací soud tak uzavírá, že závěr znaleckého posudku byl znalcem zdůvodněn zcela přesvědčivě a nevyvolal žádné pochybnosti o správnosti jeho závěrů nebo nutnosti vypracování posudku revizního. Stanovená obvyklá cena je tedy přiměřená stavu předmětu ocenění.
33. V této věci postupoval soudní exekutor při určení ceny nemovitostí povinného 2) a jeho manželky správně podle občanského soudního řádu a exekučního řádu. Pro rozhodování o ceně byly splněny všechny zákonné podmínky. Ve věci byl vypracován znalecký posudek č. 081919/2025, který určil obvyklou cenu předmětu ocenění. Za situace, kdy soudní exekutor určil cenu na základě řádně vypracovaného znaleckého posudku, kterým byla stanovena obvyklá cena, postupoval zcela v souladu se shora citovanými zákonnými ustanoveními a určená výsledná cena bude podkladem pro stanovení nejnižšího podání.
34. Odvolací soud připomíná, že smyslem relativně samostatné fáze řízení o určení výsledné ceny nemovité věci [§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.] není zjištění takové ceny postihované nemovité věci, za kterou bude prodána, ale stanovení podkladu pro nejnižší podání podle § 336e odst. 1 o.s.ř. Až samotný výsledek dražby může odpovědět na otázku, jakou má nemovitá věc hodnotu, za niž může být obecně prodána. Pokud je její tržní cena vyšší, pak se tato skutečnost projeví při samotné dražbě (např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005, ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 511/2014 a ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 30 Cdo 4631/2014).
35. S poukazem na shora uvedené závěry odvolací soud napadené usnesení jako věcně správné podle § 219 o.s.ř. potvrdil.
36. O náhradě nákladů odvolacího řízení nebylo odvolacím soudem s ohledem na ustanovení § 87 a § 88 exekučního řádu rozhodováno, neboť náklady exekuce a náklady oprávněné vymůže soudní exekutor na základě příkazu k úhradě nákladů exekuce.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu v Brně prostřednictvím soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky, Exekutorský úřad Cheb, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolání nelze podat z důvodu vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř.

Praha 27. února 2026

Mgr. Miroslav Novák, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková