



Exekutorský úřad Cheb
JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

26. dubna 10
C h e b

Elektronicky!

V Olomouci dne 6.5.2026

Ke sp.zn.: 176 EX 00087/24

Oprávněná: **HL Investment Solutions s.r.o.**, IČ 059 80 623
Na Musilech 989, 142 00 Praha 4
zastoupena advokátkou Mgr. Lucií Dufkovou

Povinná: **Eva Frančíková**, nar. 7.2.1964
Na Návsí 151, 252 19 Drahelčice
zastoupena advokátem Mgr. Janem Švárou

O odvolání povinné do usnesení o ceně

Vyjádření oprávněné

Ve shora označené právní věci pověřený soudní exekutor usnesením ze dne 23.1.2026, č.j. 176 EX 00087/24-103 označil nemovité věci, kterých se výkon týká, a jejich příslušenství, výslednou cenu určil částkou 16.430.000 Kč s tím, že věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou, nebyla zjištěna.

Usnesení o ceně napadla odvoláním povinná. Exekutor usnesením čl. 120 vyzval oprávněnou, aby se v 15ti denní lhůtě k přiloženému odvolání a jeho doplnění vyjádřila.

V zastoupení oprávněné ve stanovené lhůtě podávám následující

Vyjádření:

I.

Povinná ve svém odvolání polemizuje se znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Milana Kroupy, který byl podkladem usnesení o ceně.

Znalci vyčítá, že ten zanedbal místní šetření, kterému by sama nebránila. Namítá, že posudek je nepřezkoumatelný potud, že inzerce jiných nemovitostí vybraných znalcem ke srovnání je nedohledatelná, případně se jedná o nesrovnatelné nemovitosti oproti oceňované (jiný technický stav, rozdílná výměra pozemků, jiné vnitřní dispozice, apod.). Namítá též vnitřní rozpornost posudku při komparaci čl. 1.3., 1.4., 3.7. a 4.

Namítá, že znalec neoceníl řádně rozsáhlé pozemky, a polemizuje s úvahami znalce o standardu občanské vybavenosti obce Drahelčice.

Uzavírá, že posudek je nepřezkoumatelný a navrhuje kasaci napadeného usnesení s tím, že znalec by měl opakovaně provést místní šetření a nové ocenění.

II.

Oprávněná se seznámila s vyjádřením znalce ke vzneseným námitkám povinné obsaženým v jejím odvolání.

Pokud jde o prohlídku nemovitostí, pak vysvětlení znalce o tom, jak povinná tuto prohlídku neumožnila a jak předtím znalci telefonicky odmítla nemovitosti zpřístupnit, má oprávněná (díky své empirii s povinnou) za pravděpodobné a uvěřitelné.

Pokud jde o výběr srovnatelných nemovitostí a popis porovnávané, jak je podává znalec ve svém vyjádření, neshledává oprávněná, že by postupoval non lege artis.

III.

Oprávněná zdůrazňuje, že podle § 66 odst. 5 e.ř. při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (v poznámce č. 18 pod čarou je pak odkaz na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Podle ust. § 2 odst. 1 věta druhá a násl. Zákona č. 151/1997 Sb. 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 151/1997 Sb. obvyklá cena vychází z úrovně skutečně dosahovaných sjednaných cen na tuzemském trhu a vzhledem k tomu, že se vylučuje vliv



mimořádných okolností trhu, jde o cenu dosahovanou za standardního chování většiny subjektů na trhu při nákupu a prodeji.

Podle § 69 e.ř. nestanoví-li tento zákona jinak, použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující tento výkon.

Podle § 336a odst. 1 o.s.ř. podle výsledku 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.

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, a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. **Soud však nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znaleckého posudku, neboť k tomu soudci nemají odborné znalosti anebo je nemají v takové míře, aby mohli toto přezkoumání zodpovědně učinit** (srov. např. usnesení pléna bývalého Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23.12.1980, Pls. 3/80, uveřejněné pod číslem 1/1981 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek NS ČR ze dne 25.4.2002, sp.zn. 25 Cdo 583/2001, rozsudek NS ČR ze dne 2.7.2009, sp.zn. 30 Cdo 3450/2007, rozsudek NS ČR ze dne 3.2.2011, sp.z. 22 Cdo 4532/2010, či rozsudek ze dne 22.1.2014, sp.zn. 26 Cdo 3928/2013).

IV.

Dle názoru oprávněné znalecký posudek vypracovaný v této věci je úplný a jeho závěry jsou logické a přesvědčivé. Znalecký posudek tak odpovídá potřebám tohoto řízení, když může sloužit jako odpovídající podklad pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí.

Určení výsledné ceny nemovité věci ve smyslu ust. § 336a o.s.ř. nemá totiž za cíl zjištění „tržní“, „obecné“ či jinak stanovené ceny, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání podle § 336e odst. 1 o.s.ř. Až sám výsledek případné dražby může zodpovědět otázku, jakou mají prodávané nemovité věci hodnotu, za níž můžou být skutečně prodány. Ze závěru zde vypracovaného posudku lze dle mínění oprávněné pro uvedený účel plně vycházet.

S ohledem na to **oprávněná navrhuje**, aby odvolací soud povinným napadené usnesení o ceně ve smyslu **§ 219 o.s.ř. jako věcně správně potvrdil**.

HL Investment Solutions s.r.o.

V plné moci:

Mgr. Lucie Dufková
advokát