

USNESENÍ

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

oprávněné: **HL Investment Solutions s.r.o.**, IČO 05980623
sídlem Na Musilech 989, 142 00 Praha 4
zastoupená advokátkou Mgr. Lucií Dufkovou
sídlem Wittgensteinova 1217/2, 779 00 Olomouc

proti

povinné: **Eva Frančíková**, narozená 7. 2. 1964
bytem Na Návsí 151, 252 19 Drahelčice
zastoupená advokátem Mgr. Janem Švárou
sídlem Duškova 164/45, 150 00 Praha 5 – Smíchov

pro pohledávku oprávněné ve výši 947 424,20 Kč s příslušenstvím, o odvolání povinné proti usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky, Exekutorský úřad Cheb, ze dne 23. 1. 2026, č.j. 176 EX 00087/24-103

takto:

Usnesení soudního exekutora se zrušuje a věc se mu vrací k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Usnesením uvedeným v záhlaví rozhodl soudní exekutor tak, že nemovitými věcmi, kterých se výkon týká, jsou p. č. St.14/2 o výměře 1152 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Drahelčice č. p. 151, rod. dům, stavba stojí na p. č. St.14/2, dále p. č. 29/3 o výměře 1458 m² – zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví 274 pro obec a katastrální území Drahelčice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (výrok I.). Příslušenstvím nemovitých věcí, kterých se výkon týká, jsou venkovní úpravy – betonová dlažba dvorků, oplocení, přípojky IS (výrok II.). Výslednou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství výše uvedených určil částkou 16 430 000 Kč (výrok III.). Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva soudnímu exekutorovi oznámená nebo mu jinak známá, která prodejem v dražbě nezaniknou, nebyla zjištěna (výrok IV.).
2. Proti tomuto usnesení podala včas odvolání povinná. Namítla, že výsledný odhad uvedený ve znaleckém posudku je zkreslený, neboť nebylo provedeno místní šetření zahrnující prohlídku předmětných nemovitostí, přičemž znalci v prohlídce nemovitostí nic nebránilo, když ona v den místního šetření (9. 12. 2025) byla doma. O konání místního šetření ovšem nebyla předem informována. Poukázala na to, že má zřízenou datovou schránku a znalci tak nic nebránilo v tom, požádat ji o součinnost prostřednictvím DS. Dále namítla, že inzeráty se srovnávanými nemovitostmi (s fotografiemi), na které znalecký posudek odkazuje, nelze dohledat – není tak možné ověřit existenci porovnávaných nemovitostí a nejsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Z uvedeného výčtu vybraných zdrojů dat a jejich popisu a z dalšího obsahu není zřejmé, které konkrétní skutečnosti znalec z konkrétního citovaného zdroje zjistil. V tomto ohledu je posudek nepřezkoumatelný. Znalecký posudek je i vnitřně rozporný, závěry v něm

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

uvedené jsou nelogické, zmatečné, jak v obsahu odvolání blíže popsala. Současně odkázala na judikaturu Nejvyššího soudu ČR dané problematiky se týkající, ze které vyplývá, že se znalec nesmí omezit ve svém posudku na podání odborného závěru, nýbrž z jeho posudku musí mít soud možnost seznat, z kterých zjištění v posudku znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah došel ke svému závěru (např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2023, sp. zn. 28 Cdo 1758/2023). Znalecký posudek musí být jako celek přezkoumatelný. S ohledem na deklarované nedostatky závěrem navrhl, aby odvoláním napadené usnesení bylo zrušeno a věc vrácena soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení s tím, že soudnímu exekutorovi, resp. znalci bude uloženo řádně ji kontaktovat, provést důkladné šetření oceňovaných nemovitostí s tím, že znalec do posudku uvede všechny případné závady či omezení důkladným místním šetřením zjištěné a provede ocenění nemovitostí tak, aby bylo zřejmé, jakým způsobem znalec k výsledné hodnotě dospěl, kdy znalec v neposlední řadě zjistí aktuální vybavenost předmětné obce v kontextu jí sdělených skutečností v této věci a z takto zjištěného stavu bude vycházet při ocenění předmětných nemovitostí.

3. Oprávněná se k podanému odvolání písemně vyjádřila. Uvedla, že znalecký posudek je úplný, jeho závěry jsou logické a přesvědčivé. Odpovídá tak potřebám tohoto řízení a může sloužit jako podklad pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti. Navrhla proto potvrzení napadeného usnesení.
4. Znalec se k podanému odvolání rovněž písemně vyjádřil. Uvedl, že povinnou písemně vyrozuměl s termínem místního šetření, a to doporučeným dopisem, který si však povinná nepřevzala. V uvedený den se pokoušel do nemovitosti dostat, což může doložit svědectvím manželky Lenky Kroupové a pracovník Obecního úřadu, který se nachází přes silnici proti domu č. p. 151. Před domem čekal cca 30 minut, nikdo neotevřel ani se neobjevil na pozemku. Jen pro dokreslení přístupu povinné uvedl, že při telefonickém hovoru v březnu roku 2025, kdy byl vypsán původní termín prohlídky, mu povinná oznámila, že jej do domu stejně nepustí a prohlídka byla nakonec zrušena. Dále uvedl, že u nemovitostí podobného charakteru a rozsahu není téměř možné zjistit ať už realizované prodeje nebo inzerované nabídky prodeje zcela totožných nemovitostí. On vždy prochází dostupné realitní servery, archiv katastrálního úřadu a další zdroje, aby vybral nejvhodnější příklady. V tomto případě vybral objekty v Rudné a Drahelčicích a pomocí koeficientů K1-K8 je srovnával s oceňovanou nemovitostí. U každého příkladu je uveden zdroj a datum, kdy byl inzerát dohledatelný. Popis nemovitosti uvedený v posudku vychází jednak z místního šetření (prohlídka z veřejných pozemků), z dostupného staršího znaleckého posudku a z jeho zkušeností s podobnými objekty. To platí i pro uvedené přípojky inženýrských sítí atd. Je tak pouze věcí povinné, že mu neumožnila provést místní šetření a popisy případně upravit dle skutečnosti. Pozemek p. č. 29/3 je součástí ocenění nemovitosti. Velikost pozemků je zohledněna ve srovnávací metodě koeficientem K4. Dále uvedl, že před vypracováním posudku navštívil Obecní úřad Drahelčice a Městský úřad Rudná. Žádná projektová dokumentace nebyla nalezena, vyjma podkladů k provedení vodovodní, kanalizační a plynové přípojky z roku 2006. Tato dokumentace však neobsahuje projekt domu a není tedy pro potřeby znaleckého posudku nijak zásadní. Občanská vybavenost obce Drahelčice byla posouzena jako nižší. V obci je mateřská školka, pouze provizorní základní škola, obecní úřad, obchod, není zde žádné zdravotnické zařízení, chybí služby občanům. Uvedl, že na závěrech vypracovaného posudku trvá.
5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací na podkladě podaného odvolání přezkoumal usnesení soudního exekutora v intencích ustanovení § 212, § 212a odst. 1, 5 o.s.ř., za použití ustanovení § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., dále jen exekučního řádu, a dospěl k závěru, že jsou dány podmínky pro jeho zrušení.
6. Z obsahu spisu má odvolací soud zjištěno, že k návrhu oprávněné pověřil Okresní soud Praha – západ pověřením ze dne 29. dubna 2024, sp. zn. 207 EXE 5833/2024 vedením exekuce k

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

vymáhání pohledávky podle vykonatelného usnesení Okresního soudu Praha – západ ze dne 4. 11. 2019, č. j. 16 C 169/2018–193, pro peněžitě plnění, pro pohledávku ve výši 947 424,20 Kč, smluvní úrok 3,54 % ročně z částky 947 424,20 Kč od 1. 10. 2021 do zaplacení, úrok z prodlení 8,05 % ročně z částky 947 424,20 Kč od 2. 11. 2021 do zaplacení, pro náklady předcházejícího řízení ve výši 10 082 Kč prodejem soudní zástavy, a to pozemku p. č. St. 14/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Drahelčice, č. p. 151 a pozemku p. č. 29/3 zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví 274 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, pro obec a katastrální území Drahelčice, a pro nepeněžitě plnění prodejem soudní zástavy, a to pozemku p. č. St. 14/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Drahelčice, č. p. 151 a pozemku p. č. 29/3 zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví 274 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, pro obec a katastrální území Drahelčice, a usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 24. 6. 2020, č. j. 20 Co 84/2020-217, pro pohledávku ve výši 0 Kč a náklady odvolacího řízení ve výši 9 356 Kč a pro náklady oprávněné a náklady soudního exekutora, které budou v průběhu exekuce určeny, soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičku, Exekutorský úřad Cheb.

7. Exekučním příkazem ze dne 3. 5. 2024, č. j. 176 EX 00087/24-020 rozhodl soudní exekutor o provedení exekuce prodejem v bodě 1. odůvodnění tohoto usnesení specifikovaných nemovitých věcí.
8. Usnesením ze dne 11. 3. 2025, č. j. 176 EX 00087/24-057 soudní exekutor ustanovil znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí Ing. Milana Kroupu a uložil mu, aby do dvou měsíců od doručení tohoto usnesení ocenil nemovité věci a jejich příslušenství ve výlučném vlastnictví povinné cenou obvyklou a aby zjistil věcná břemena, výměnky a předkupní, nájemní či pachtovní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi ke dni zpracování znaleckého posudku a vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene nebo výměnku za přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu nebo výměnku a nájemné či pachtovné, případně poměrnou část výnosu věci ze zjištěného nájemního nebo pachtovního práva za v místě a čase obvyklé, a zda tato zjištěná práva výrazně neomezují možnost prodat nemovité věci v dražbě. Povinnou současně poučil o tom, že je povinna umožnit prohlídku nemovitých věcí a jejich příslušenství.
9. Znalec vypracoval dne 12. 1. 2026 znalecký posudek č. 003854/2026 a určil obvyklou cenu ve výši 16 430 000 Kč. Z obsahu vypracovaného znaleckého posudku vyplývá, že znalec při určení obvyklé ceny předmětu ocenění vyšel z nabídkových cen porovnávaných nemovitých věcí.
10. Soudní exekutor následně vydal napadené usnesení o ceně, které odůvodnil tím, že byl pověřen vedením předmětné exekuce že shora specifikovaným exekučním příkazem rozhodl o provedení exekuce prodejem nemovitých věcí povinné, že mu dne 16. 1. 2026 byl doručen znalecký posudek vyhotovený jmenovaným znalcem, přičemž on 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 toto ocenění, když znalec v obvyklé ceně zohlednil i skutečnost, že na předmětných nemovitých věcech neshledal věcná břemena, nájemní, pachtovní či předkupní práva ani výměnky, a kdy při zjištění výsledné ceny znalec vycházel z podmínek trhu v místě a době ocenění a výslednou cenu znalec odůvodnil i porovnáním s jinými obdobnými nemovitými věcmi, které se prodávaly na relevantním trhu v poslední době.
11. Dle ustanovení § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., dále jen exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použije se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.
12. Dle ustanovení § 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

13. Dle ustanovení § 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.
14. Z uvedeného vyplývá, že soud vždy pro ocenění nemovitosti ustanoví usnesením znalce, kterému uloží, aby zjistil obvyklou cenu nemovitosti, příslušenství a jednotlivých práv a závad. Soud může upustit od ocenění nemovitosti pouze v případě, že byl vypracován v posledním roce znalecký posudek, kterým byly oceněny obvyklou cenou nemovitost a její příslušenství, práva a závady, a to za předpokladu, že nedošlo ke změnám, které by měly vliv na výši obvyklé ceny (srov. DLOUHÁ, Eva. § 336 [Ocenění nemovitosti]. In: DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav a kol. Občanský soudní řád I, II. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2498, marg. č. I).
15. Dle ustanovení § 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.
16. Dle ustanovení § 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 prodejkách 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.
17. Dle ustanovení § 1 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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.
18. Dle ustanovení § 1 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 včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
19. Dle ustanovení § 1 odst. 3 oceňovací vyhlášky, údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
20. Z výše uvedených zákonných ustanovení tak vyplývá, že obvyklá cena vychází z úrovně skutečně dosahovaných sjednaných cen na tuzemském trhu s vyloučením vlivu mimořádných okolností

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

trhu. Jedná se tak o cenu dosahovanou za standardního chování většiny subjektů na trhu při nákupu a prodeji.

21. Z obsahu znaleckého posudku jednoznačně vyplývá, že znalec vzal, v rozporu se shora uvedeným, za základ pro určení obvyklé ceny předmětu ocenění ceny nabídkové a nikoli ceny dosažené zrealizovanými prodeji.
22. 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).
23. 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).
24. Aby tedy soud (soudní exekutor) 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, z kterých zjištění v posudku znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah došel ke svému závěru. Závěry znaleckého posudku přitom nelze bez dalšího přebírat, ale je třeba v případě potřeby je ověřovat i jinými důkazy, a to zejména tehdy, jestliže mohou být pochybnosti o správnosti závěrů znaleckého posudku.
25. Soud (soudní exekutor) musí zvažovat, zda má posudek všechny formální náležitosti, jsou-li závěry v něm popsané řádně odůvodněny a podloženy obsahem nálezu, dále jestli znalec vyčerpal úkol v rozsahu, v němž mu byl zadán, zda přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat, jestli své závěry podložil výsledky řízení a zda tyto nejsou v rozporu s ostatními provedenými důkazy. Je přitom zřejmé, že soud (soudní exekutor) nedisponuje odbornými znalostmi, aby mohl (směl) zodpovědně přezkoumávat věcnou správnost znaleckého posudku, či jeho závěry nahradit názory vlastními. Uvedené ovšem neznamená, že by soud (soudní exekutor) výsledek znaleckého zjišťování měl bez dalšího převzít, nýbrž může znalci v případě pochybností uložit, aby podal vysvětlení, posudek doplnil nebo jinak odstranil jeho nedostatky, popřípadě mu může zadat vypracování posudku nového, anebo ustanovit jiného znalce, jenž by věc znovu posoudil a ke správnosti původního posudku se vyjádřil.
26. 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

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

tak, aby bylo možno z obsahu posudku zjistit, na základě jakých podkladů, informací a poznatků znalec činil příslušné dílčí odborné závěry."

27. Dle nálezu Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 2771/10 soudní exekutor, potažmo odvolací soud, který jeho rozhodnutí přezkouvává, nemohou bez dalšího převzít znalecký posudek jako podklad pro své rozhodnutí, aniž by se jím blíže zabývaly a odhalily jeho nedostatky. Musí zkoumat správnost vypracovaného znaleckého posudku a zjistit, zda znalec postupoval při vypracování znaleckého posudku v souladu se zákonem, což je samozřejmě možné jen na základě posudku, v němž znalec jasně a srozumitelně vysvětlí svůj postup při stanovení obvyklé ceny a doloží a zdůvodní použití relevantních podkladů, z nichž při stanovení obvyklé ceny vycházel. Svá zjištění a závěry pak musí soudní exekutor (soud) uvést v odůvodnění svého rozhodnutí.
28. 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.).
29. V návaznosti na uvedené proto odvolací soud napadené usnesení dle ustanovení § 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř. zrušil a věc dle ustanovení § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. vrátil soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.
30. V dalším řízení soudní exekutor vyzve znalce k doplnění znaleckého posudku postupem naznačeným shora, tedy, aby znalec jako podklad pro určení obvyklé ceny předmětu ocenění použil realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v místě a čase, s tím, že před jeho vypracováním nařídí místní šetření, o kterém řádně prostřednictvím datové schránky uvědomí povinnou. Poté, co bude znalce vypracován znalecký posudek, posoudí, zda byl vypracován v souladu s kritérii shora uvedenými, doručí jej k případnému vyjádření všem účastníkům dané fáze exekuce a následně vydá rozhodnutí o ceně.
31. Dle ustanovení § 167 odst. 1 o.s.ř., nestanoví-li zákon jinak, rozhoduje soud usnesením. Usnesením se rozhoduje zejména o podmínkách řízení, o zastavení nebo přerušování řízení, o odmítnutí návrhu, o změně návrhu, o vzetí návrhu zpět, o smíru, o nákladech řízení, jakož i o věcech, které se týkají vedení řízení.
32. Dle ustanovení § 167 odst. 2 o.s.ř., není-li dále stanoveno jinak, užije se na usnesení přiměřeně ustanovení o rozsudku.
33. Dle ustanovení § 169 odst. 1 o.s.ř., není-li stanoveno jinak, ve vyhotovení usnesení se uvede, který soud je vydal, jména a příjmení soudců a přísedících, označení účastníků, jejich zástupců a věci, výrok, odůvodnění, poučení o tom, zda je přípustný opravný prostředek nepočítaje v to žalobu na obnovu řízení a pro zmatečnost, a o lhůtě a místě k jeho podání, a den a místo vydání usnesení.
34. Dle ustanovení § 157 odst. 2 o.s.ř., není-li dále stanoveno jinak, soud v odůvodnění rozsudku uvede, čeho se žalobce (navrhovatel) domáhal a z jakých důvodů a jak se ve věci vyjádřil žalovaný (jiný účastník řízení), stručně a jasně vyloží, které skutečnosti má prokázány a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy, jaký učinil závěr o skutkovém stavu a jak věc posoudil po právní stránce; není přípustné ze spisu opisovat skutkové přednesy účastníků a provedené důkazy. Soud dbá o to, aby odůvodnění rozsudku bylo přesvědčivé. Odůvodnění uvedené v písemném vyhotovení rozsudku musí být v souladu s vyhlášeným odůvodněním.
35. Ústavní soud České republiky ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 450/1999 vyjádřil právní názor, že i usnesení o určení ceny musí obsahovat řádné odůvodnění ve smyslu ustanovení § 169 odst. 1, § 167 odst. 2 a § 157 odst. 2 o.s.ř. obsahující mimo jiné vyložení prokázaných skutečností a posouzení zjištěného skutkového stavu podle příslušných zákonných ustanovení. Odůvodnění

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

usnesení o určení ceny by mělo obsahovat alespoň stručné zdůvodnění výše určené ceny a výsledné ceny na podkladě posouzení výsledků znaleckého odhadu. Znalecký posudek, který je podkladem pro určení ceny musí obsahovat všechny skutečnosti, na základě kterých znalec dospěl ke stanovené ceně tak, aby byl soudem (soudním exekutorem) rozhodujícím o určení ceny přezkoumatelný.

36. Odvolací soud připomíná i další judikaturu Ústavního soudu, z níž vyplývá, že ústavně zaručenému právu na spravedlivý proces (článek 36 odst. 1 a následující Listiny základních práv a svobod) odpovídá povinnost obecných soudů svá rozhodnutí řádně odůvodnit (srov. nález ÚS sp. zn. IV. ÚS 3441/11, sp. zn. IV. ÚS 3902/11). Tato povinnost vyplývá i z judikatury obecných soudů (např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 30 Cdo 3155/2011, sp. zn. 30 Cdo 2478/2009 a další). Shora citované závěry lze bez pochyby vztáhnout i na rozhodování soudního exekutora ve věci určení ceny nemovitých věcí.
37. Požadavku řádného odůvodnění určené ceny tak nemůže postačit pouhý odkaz na znalecký posudek, ale v odůvodnění rozhodnutí o ceně musí být uveden podstatný obsah posudku, aby bylo možno zjistit, jak znalec postupoval při stanovení ceny, z čeho vycházel, jaké učinil závěry. Pokud rozhodnutí o určení ceny toto odůvodnění neobsahuje, není správné a práva účastníků jsou zkrácena tím, že proti výši ceny nemohou uplatnit konkrétní námitky.
38. Jak již bylo shora uvedeno, znalec vzal za základ pro určení obvyklé ceny předmětu ocenění nabídkové cena a nikoli ceny zrealizované a soudní exekutor závěry o ceně převzal do napadeného rozhodnutí, přičemž jeho řádné odůvodnění zcela absentuje.
39. Lze tedy shrnout, že vypracovaný znalecký posudek není správný a bude na soudním exekutorovi, aby znalce vyzval k doplnění posudku. Rozhodnutí o ceně soudní exekutor řádně odůvodní tak, aby splňovalo náležitosti vyplývající z ustanovení § 157, § 167 odst. 2 o.s.ř. a § 52 odst. 1 exekučního řádu. Z rozhodnutí tak musí být zřejmé, že v řízení byly splněny podmínky pro to, aby mohlo být o ceně nemovité věci vůbec ve smyslu ustanovení § 336a o.s.ř. rozhodnuto. Z odůvodnění tedy musí zejména vyplývat, jak znalec postupoval při stanovení ceny, z čeho vycházel, jaké učinil závěry, a dále, jakým způsobem soudní exekutor dospěl k výsledné ceně nemovité věci a je nutno vypořádat se se všemi účastníky vznesenými námitkami. Rozhodnutí musí soudní exekutor poté řádně doručit účastníkům řízení v souladu s § 336a odst. 3 o.s.ř. Teprve poté, kdy takové usnesení nabude právní moci, může soudní exekutor pokračovat v exekuci prodejem předmětné nemovité věci.
40. O náhradě nákladů odvolacího řízení nebylo odvolacím soudem, s ohledem na ustanovení § 224 odst. 3 a § 87 a § 88 exekučního řádu, rozhodováno.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 30. června 2026

Mgr. Miroslav Novák, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková