



Krajský soud v Praze
prostřednictvím
Soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky
Exekutorský úřad Cheb
26. dubna 10, 350 02 Cheb

K sp.zn. 176EX 00098/21
Naše zn. 3321

V Plzni dne 15.1.2026

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 Trnková 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 Trnková 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

Vyjádření oprávněného k odvolání manželky povinného 2) proti usnesení o ceně nemovitostí

Advokátní kancelář Vlček & Partners s.r.o.

Na Roudné 443/18, 301 00 Plzeň

Tel.: +420 377 259 585

Datová schránka: 33bycca

E-mail: akvloeck@akvloeck.cz

společnost zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 30890



I.

Dne 15. 1. 2026 byl do datové schránky právního zástupce oprávněného doručen přípis soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky, jímž byl oprávněný v rámci exekučního řízení vedeného proti mimo jiné povinnému 2) a jeho manželce, pod sp. zn. 176 EX 00098/21-300 vyzván, aby se vyjádřil k odvolání a doplnění odvolání manželky povinného 2) směřujícímu proti:

- usnesení soudního exekutora ze dne **20. 11. 2025**, č. j. **176 EX 00098/21-288**, jímž byla stanovena cena nemovitých věcí, jenž má manželka povinného 2) v SJM s povinným 2).

Oprávněný tímto, prostřednictvím svého právního zástupce, činí v dané lhůtě toto vyjádření k odvolání manželky povinného 2).

Oprávněný po seznámení se s obsahem odvolání manželky povinného 2) konstatuje, že toto odvolání považuje za zcela nedůvodné, právně i skutkově nepřesvědčivé a postrádající jakoukoli relevantní argumentaci, která by mohla založit pochybnost o věcné či právní správnosti napadeného usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí.

Oprávněný současně uvádí, že argumentace manželky povinného 2) se v podstatné části překrývá s námitkami samotného povinného 2), nepřináší žádné nové skutkové ani právní skutečnosti a je založena převážně na subjektivním nesouhlasu s výsledkem ocenění nemovitých věcí.

Oprávněný proto setrvává na stanovisku, že odvolání manželky povinného 2) je nutno považovat za účelové a zjevně směřující k oddálení dalšího průběhu exekučního řízení, a že neexistuje žádný zákonný ani věcný důvod k zásahu do napadeného usnesení o ceně nemovitých věcí.

II.

Manželka povinného 2) podala odvolání proti usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí s odůvodněním, že oceňované nemovité věci tvoří součást společného jmění manželů, a napadené usnesení se jí tak bezprostředně dotýká z hlediska případné výše jejího vypořádacího podílu. Současně poukazuje na své procesní postavení účastníka exekučního řízení ve smyslu § 36 odst. 2 exekučního řádu.

Po seznámení se znaleckým posudkem č. 081919/2025 vyhotoveným Znaleckou společností s.r.o. dospívá manželka povinného 2) k závěru, že závěry tohoto znaleckého posudku o ceně obvyklé nelze bez dalšího převzít jako východisko pro stanovení ceny nemovitých věcí v napadeném usnesení.

Obdobně jako povinný 2) namítá, že znalec při ocenění nesprávně zohlednil skutečnost, že se nemovité věci nachází v záplavovém území, a to na základě události z roku 2024, kdy došlo k vyplavení 1. nadzemního podlaží nemovitostí v důsledku vydatných srážek. V této souvislosti odkazuje na zákonnou definici záplavového území dle vodního zákona a tvrdí, že oceňované nemovitosti se v administrativně vymezeném záplavovém území nenachází, nejsou situovány v blízkosti žádného vodního toku a uvedená událost byla dle jejího názoru zcela výjimečná a neopakovatelná.

Dále manželka povinného 2) brojí proti použití porovnávací metody a nastavení jednotlivých koeficientů, přičemž uvádí, že tyto byly stanoveny v neprospěch oceňovaných nemovitých věcí oproti srovnatelným nemovitostem použitým ve znaleckém posudku. Jako hlavní důvod opět označuje zohlednění rizika souvisejícího se záplavami.

Manželka povinného 2) rovněž namítá, že znalec nedostatečně zohlednil příslušenství nemovitých věcí, zejména bazén, kůlnu, přístřešek a oplocení, a poukazuje na rozdíly oproti příslušenství srovnatelných nemovitostí. Podle jejího názoru se tato skutečnost měla výrazněji promítnout zejména do koeficientu K5, jakož i do koeficientů K4 a K6.

Další okruh námitek směřuje proti stanovení koeficientu K1, který zohledňuje vývoj obvyklé ceny v čase. Manželka povinného 2) namítá, že u některých srovnávacích prodejů nebyla provedena žádná časová korekce, ačkoliv dle jejího názoru dochází k rychlému růstu cen nemovitostí, a že u jednoho ze srovnávacích prodejů byla časová korekce provedena nedostatečně.

Na základě výše uvedeného manželka povinného 2) dovozuje, že znalecký posudek je nesprávný, a že tato nesprávnost se promítla do výsledné ceny nemovitých věcí stanovené v napadeném usnesení soudního exekutora ve výši 12.138.000 Kč, s níž nesouhlasí.

III.

Oprávněný setrvává na stanovisku, že odvolání manželky povinného 2), stejně jako povinného 2), proti usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí 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.

Oprávněný především konstatuje, že skutečnost, že oceňované nemovité věci jsou součástí společného jmění manželů, sama o sobě nemá žádný vliv na správnost, úplnost ani použitelnost znaleckého posudku, ani na zákonnost usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí. Procesní legitimace manželky povinného 2) k podání odvolání ve smyslu § 36 odst. 2 exekučního řádu nijak nerozšiřuje rozsah přezkumu napadeného usnesení ani nezakládá nárok na odlišné či „výhodnější“ ocenění nemovitých věcí.

Znalecký posudek, jenž byl podkladem pro vydání napadeného usnesení a byl vypracován Znaleckou společností s.r.o., byl vypracován osobou k tomu oprávněnou, v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem o oceňování majetku a se zákonem o znalcích, a odpovídá ustálené znalecké praxi. Posudek je úplný, přezkoumatelný, logicky strukturovaný a odborně konzistentní, přičemž z něj jednoznačně vyplývá způsob, jakým znalec dospěl ke stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí.

Argumentace manželky povinného 2) směřující proti zohlednění rizika lokálního zatopení nemovitostí je založena na nesprávném výkladu obsahu znaleckého posudku. Znalec v posudku nekonstatuje, že by se nemovitosti nacházely v administrativně vymezeném záplavovém území ve smyslu vodního zákona, nýbrž zohledňuje reálně zjištěnou skutečnost, že k zatopení objektu v minulosti prokazatelně došlo. Pro účely stanovení obvyklé ceny je přitom rozhodující nikoliv formální právní zařazení území, ale to, jak dané riziko vnímá trh, tedy potenciální kupující.

Tvrzení manželky povinného 2), že šlo o zcela výjimečnou a neopakovatelnou událost, je ryze spekulativní a není podloženo žádným odborným podkladem. Znalec je povinen vycházet ze skutečností známých ke dni ocenění a z jejich objektivního dopadu na tržní hodnotu nemovitosti, nikoliv z hypotetických úvah účastníků řízení o budoucím vývoji.

Stejně jako v případě odvolání povinného 2) oprávněný konstatuje, že námitky manželky povinného 2) proti použitým koeficientům porovnávací metody představují pouhou polemiku s odborným úsudkem znalce, nikoliv kvalifikovanou odbornou kritiku. Stanovení jednotlivých koeficientů je výsledkem individuální odborné úvahy znalce, přičemž neexistuje žádná právní ani metodická povinnost, aby byly koeficienty nastaveny mechanicky či podle subjektivního očekávání účastníků řízení.

Námitky směřující proti stanovení časové korekce (koeficient K1) jsou rovněž nedůvodné. Znalec při stanovení obvyklé ceny vycházel z realizovaných tržních dat a provedl časové korekce přiměřeně s ohledem na časový odstup jednotlivých srovnávacích transakcí. Obecná tvrzení o růstu cen nemovitostí nemohou bez dalšího založit povinnost automatického navyšování hodnoty oceňovaných nemovitých věcí.

Oprávněný proto uzavírá, že odvolání manželky povinného 2) (totožně jako samotného povinného 2) nepřináší žádné nové relevantní skutečnosti, které by mohly zpochybnit správnost znaleckého posudku nebo zákonnost napadeného usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí. Znalecký posudek je odborně správný, úplný a přezkoumatelný a byl zcela legitimně použit jako podklad pro stanovení výsledné ceny nemovitých věcí.

IV.

S ohledem na vše shora uvedené oprávněný navrhuje, aby Krajský soud v Praze usnesení soudního exekutora ze dne 20.11.2025, č.j. 176 EX 00098/21-288 jako věcně správné potvrdil.

GRENKELEASING S.R.O.