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

JUDr. Zdeněk Vlček
Digitálně podepsal JUDr. Zdeněk Vlček
Datum: 2026.01.16 10:07:59 +01'00'

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 povinného 2) proti usnesení o ceně nemovitostí a o znalečném

Advokátní kancelář Vlček & Partners s.r.o.
Na Roudné 443/18, 301 00 Plzeň
Tel.: +420 377 259 585
Datová schránka: 33bycca
E-mail: akvlcek@akvlcek.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 povinnému 2) pod sp. zn. 176 EX 00098/21-300 vyzván, aby se vyjádřil k odvolání a doplnění odvolání 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 povinného,
- usnesení soudního exekutora ze dne **20. 11. 2025**, č. j. **176 EX 00098/21-289**, jímž bylo rozhodnuto o znalečném.

Oprávněný tímto, prostřednictvím svého právního zástupce, činí v dané lhůtě toto vyjádření k odvolání povinného 2), a to jak ve vztahu k odvolání proti usnesení o ceně nemovitých věcí, tak i ve vztahu k odvolání proti usnesení o znalečném, včetně jejich pozdějšího doplnění.

Oprávněný současně uvádí, že odvolání povinného 2), jakož i jeho následná doplnění, považuje za zcela nedůvodná, založená převážně na subjektivních a laických úvahách povinného, nikoli na kvalifikované odborné či právní argumentaci, a že tato směřují výlučně k zpochybnění výsledku znaleckého posouzení a procesních kroků soudního exekutora, aniž by byl tvrzen či prokazován jakýkoli relevantní rozpor s právními předpisy nebo ustálenou judikaturou.

II.

Povinný 2) v podaném odvolání proti usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí, jakož i v následném doplnění odvolání, namítá především nesprávnost znaleckého posudku číslo 081919/2025, jenž vypracovala Znalecká společnost s.r.o., který byl podkladem pro stanovení výsledné ceny Nemovitostí uvedené ve výroku I. usnesení soudního exekutora.

Povinný 2) uvádí, že závěry znaleckého posudku nelze bez dalšího převzít jako východisko pro ocenění Nemovitostí, neboť znalec dle jeho názoru nesprávně zohlednil skutečnost, že se Nemovitosti nachází v záplavovém území.

Povinný 2) v této souvislosti odkazuje na zákonnou definici záplavového území dle § 66 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, a tvrdí, že Nemovitosti se v administrativně vymezeném záplavovém území nenachází, jelikož nejsou situovány v blízkosti žádného vodního toku. Událost spočívající ve vyplavení 1. nadzemního podlaží Nemovitostí v roce 2024 považuje povinný 2) za zcela výjimečnou, mimořádnou a neopakovatelnou, způsobenou nadměrnými místními srážkami, která dle jeho názoru neměla být při ocenění zohledněna.

Dále povinný 2) brojí proti použití porovnávací metody uvedené v bodě 4.2 znaleckého posudku, když namítá, že znalcem aplikované koeficienty byly stanoveny v neprospěch oceňovaných Nemovitostí ve srovnání s nemovitými věcmi použitými jako srovnávací vzorek. Za hlavní důvod této skutečnosti povinný 2) opět označuje zohlednění rizika souvisejícího se záplavami.

Povinný 2) rovněž namítá, že znalec dle jeho názoru nedostatečně zohlednil příslušenství Nemovitostí, zejména bazén, kůlnu, přístřešek a oplocení, přičemž poukazuje na to, že u srovnatelných nemovitých věcí bylo příslušenství omezeno zpravidla pouze na oplocení či drobné stavby. Podle povinného 2) se tato skutečnost měla výrazněji promítnout zejména do koeficientu K5, ale rovněž do koeficientů K4 a K6.

Další okruh námitek směřuje proti stanovení koeficientu K1, jenž zohledňuje vývoj obvyklé ceny v čase. Povinný 2) uvádí, že znalec u některých srovnávacích prodejů (Říčany, Nupaky) neuplatnil žádnou časovou redukci, ačkoliv dle jeho názoru dochází k výraznému růstu cen nemovitostí i v krátkých časových obdobích. U prodeje nemovitosti Praha – Lipany považuje povinný 2) provedenou časovou korekci za nedostatečnou s ohledem na časový odstup téměř jednoho a půl roku.

Na základě výše uvedeného povinný 2) dovozuje, že znalecký posudek je nesprávný, a že tato nesprávnost se promítla do výsledné ceny Nemovitostí stanovené usnesením soudního exekutora ve výši 12.138.000 Kč. V závěru odvolání proto navrhuje, aby odvolací soud napadené usnesení o ceně nemovitých věcí zrušil a věc vrátil soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení.

V doplnění odvolání proti usnesení o znalečném povinný 2) navazuje na výše uvedenou argumentaci a tvrdí, že pokud je znalecký posudek nesprávný a nepoužitelný, neměla by být znalci přiznána žádná odměna, případně by měla být jeho odměna výrazně snížena. Subsidiárně povinný 2) namítá, že i pokud by byl znalecký posudek shledán správným a úplným, je přiznaná odměna znalce ve výši 24.114,09 Kč nepřiměřená, nadhodnocená a neodpovídající rozsahu zadání, náročnosti posudku a dosaženému výsledku.

III.

Oprávněný se v plném rozsahu ztotožňuje s obsahem vyjádření znalecké společnosti, které bylo k odvolání povinného 2) (a jeho manželky) předloženo soudnímu exekutorovi, a setrvává na stanovisku, že veškeré námitky směřující proti znaleckému posudku i proti výši přiznaného znalečného jsou nedůvodné, účelové a právně i odborně irelevantní.

Oprávněný předně zdůrazňuje, 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 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.

Znalecký posudek, jenž byl podkladem pro vydání napadených usnesení soudního exekutora, byl vypracován v souladu se zákonem o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, jakož i se zákonem o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno porovnávací metodou na základě reálných, realizovaných tržních dat v místě a čase obvyklých, přičemž znalec při ocenění zohlednil všechny relevantní skutečnosti, které mohou mít vliv na dosažitelnou tržní cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Opakované či prokazatelné zatopení objektu, bez ohledu na jeho příčinu, představuje objektivní skutečnost, která má nepochybný vliv na kupní chování, a tím i na dosažitelnou cenu nemovitosti. Argumentace povinného 2), že šlo o zcela výjimečnou a neopakovatelnou událost, je ryze spekulativní a není podložena žádným odborným podkladem. Znalec je povinen vycházet ze skutečností známých ke dni ocenění a z jejich dopadu na trh, nikoli z hypotetických úvah účastníků řízení o budoucím vývoji.

Obdobně nedůvodné jsou i námitky povinného 2) směřující proti použitým koeficientům v rámci porovnávací metody. Stanovení jednotlivých koeficientů je otázkou odborné úvahy znalce, přičemž neexistuje žádná právní ani metodická povinnost, aby byly tyto koeficienty nastaveny mechanicky či podle subjektivního očekávání povinných. Znalec je oprávněn – a povinen – individuálně posoudit charakter oceňované nemovité věci ve vztahu ke srovnávacím vzorkům a tuto skutečnost promítnout do použitých korekcí. Skutečnost, že povinný 2) by si představoval jiné nastavení koeficientů, nepředstavuje odbornou námitku, nýbrž pouze projev nesouhlasu s výsledkem ocenění.

Rovněž námitky týkající se údajně nedostatečného zohlednění příslušenství nemovitých věcí oprávněný považuje za nepřiléhavé. Příslušenství, zejména bazén, kůlna, přístřešek a oplocení, bylo znalcem identifikováno a zohledněno v rámci porovnávací metody prostřednictvím příslušných koeficientů. V rámci porovnávací metody se hodnota příslušenství nepromítá formou mechanického přičítání jednotlivých položek, nýbrž prostřednictvím úpravy porovnávacích koeficientů, což odpovídá ustálené znalecké praxi. Požadavek povinného 2), aby se příslušenství promítlo „výrazněji“, je toliko jeho subjektivním hodnotovým názorem, nikoli odborně relevantní výtkou.

Pokud jde o námitky směřující proti výši přiznaného znalečného, oprávněný konstatuje, že tyto jsou zcela neopodstatněné. Znalecký posudek se týkal ocenění rodinného domu a souvisejících pozemků pro účely exekučního řízení a zahrnoval místní šetření, analýzu trhu, výběr a vyhodnocení srovnávacích nemovitých věcí, jakož i odborné

vyhodnocení zjištěných skutečností. Přiznané znalečné odpovídá rozsahu, náročnosti a odborné složitosti provedeného znaleckého úkonu a pohybuje se v mezích obvyklé odměny za znalecký úkon tohoto typu.

Požadavek povinného 2) na nepřiznání znalečného, případně na jeho výrazné snížení, je zjevně odvozen výlučně od snahy zpochybnit znalecký posudek jako celek, nikoli od skutečné nepřiměřenosti přiznané odměny. Takový postup nelze považovat za legitimní výkon procesních práv, ale za účelovou procesní strategii směřující k prodloužení exekučního řízení.

Oprávněný proto uzavírá, že znalecký posudek je úplný, přezkoumatelný a odborně správný, že byl vypracován v souladu s platnými právními předpisy i ustálenou znaleckou praxí a že neexistuje žádný zákonný ani věcný důvod ke zrušení usnesení soudního exekutora o ceně nemovitých věcí ani ke změně usnesení o přiznání znalečného.

Námitky povinného 2) je proto namístě považovat za zcela nedůvodné.

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 a usnesení soudního exekutora ze dne 20.11.2025, č.j. 176 EX 00098/21-289 jako věcně správné potvrdil.

GRENKELEASING S.R.O.