



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

176 EX 00098/21

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1926

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB

JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor

26. dubna 10

350 02 Cheb

V Praze dne 7. ledna 2026

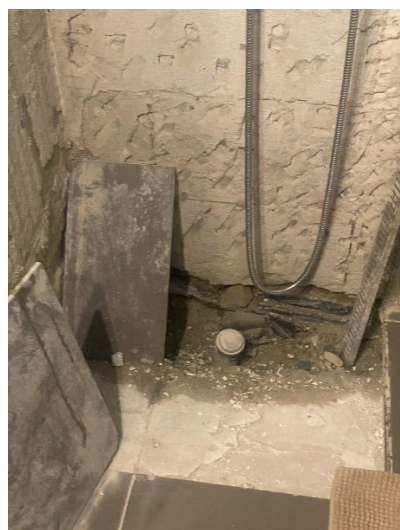
Věc: vyjádření k odvolání povinného, znalecký posudek č. 081919/2025

Znalecká společnost s.r.o. se tímto vyjadřuje k odvolání povinného a manželky povinného směřujícímu proti usnesení soudního exekutora ze dne 20. 11. 2025, č. j. 176 EX 00098/21-288, kterým bylo rozhodnuto o ceně nemovitých věcí, a proti usnesení č. j. 176 EX 00098/21-289, jímž bylo rozhodnuto o znalečném. Uplatněné námitky povinného i manželky povinného jsou z převážné části účelové, opakující se a směřující nikoli k odstranění případných vad znaleckého posudku, nýbrž ke zdržení exekučního řízení a oddálení provedení dražby.

Povinní brojí proti odborným závěrům znalce bez předložení jakýchkoli relevantních odborných protiargumentů a ani jeden z nich nepředložil vlastní znalecký posudek či odborné vyjádření, které by bylo způsobilé zpochybnit správnost závěrů znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. 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. Námitky povinných ve své podstatě nesměřují proti konkrétním pochybením znalce, ale proti samotnému výsledku ocenění, což je z hlediska přezkumu znaleckého posudku právně i odborně irelevantní.

Pokud jde o námitku týkající se údajného nesprávného zohlednění záplavového území, jedná se o dezinterpretaci obsahu znaleckého posudku. Znalec 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 upozornil a doložil k tomu fotodokumentaci.



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 povinných, že šlo o zcela výjimečnou událost, která se nebude opakovat, 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, nikoliv z hypotetických tvrzení účastníků řízení o budoucím vývoji.

Námítky směřující proti použitým koeficientům porovnávací metody jsou rovněž nedůvodné. Koeficienty byly stanoveny individuálně na základě odborné úvahy znalce 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.

Pokud jde o příslušenství nemovitých věcí, tedy zejména bazén, kůlnu, přístřešek a oplocení, tyto skutečnosti byly znalcem identifikovány a zohledněny 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.

Námítky směřující proti výši přiznaného znalečného jsou rovněž zcela nedůvodné. Znalecký posudek se týkal ocenění rodinného domu a souvisejících pozemků pro účely exekučního řízení, zahrnoval místní šetření, analýzu trhu, výběr a vyhodnocení srovnávacích vzorků a odborné vyhodnocení zjištěných skutečností. Přiznané znalečné odpovídá rozsahu, náročnosti i obvyklé odměně za znalecký úkon tohoto typu. Požadavek na jeho nepřiznání či snížení je zjevně motivován snahou zpochybnit znalecký posudek jako celek, nikoliv skutečnou nepřiměřeností odměny.

Znalecká společnost s.r.o. uzavírá, že znalecký posudek byl vypracován v souladu s platnými právními předpisy i ustálenou znaleckou praxí, námitky povinného a manželky povinného jsou nedůvodné a převážně účelové a neexistuje žádný odborný důvod ke zrušení usnesení o ceně nemovitých věcí ani ke snížení či nepřiznání znalečného.

Závěrem sdělujeme, že trváme na výši znalečného a obvyklé ceny, která byla stanovena řádně dle §2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., který říká, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL. M.
jednatel