

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Šrédlové a soudkyň Mgr. Lucie Králové a Mgr. Soni Burešové ve věci exekuce

oprávněné: **ČEZ Prodej, a.s.**, IČO 27232433
sídlem Duhová 1/425, 140 53 Praha 4
zastoupená advokátkou Mgr. Lenkou Heřmánkovou
sídlem Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7

proti
povinné: **DINOCO s.r.o.**, IČO 28209001
sídlem Revoluční 764/17, Staré Město, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Plavcem, Ph.D.
sídlem Na zábradlí 205/1, 110 00 Praha 1

pro zaplacení 454 292,26 Kč s příslušenstvím, o odvolání povinné proti usnesení soudního exekutora JUDr. et PhDr. Jiřího Leskovjana, LL.M., Exekutorský úřad Praha 4 ze dne 18. března 2026, č. j. 189 EX 7199/25-37,

takto:

Usnesení soudního exekutora **se** ve výrocích I, II a IV **potvrzuje**, ve výroku III **se mění** tak, že výsledná cena nemovitostí a jejich příslušenství činí **3 835 000 Kč**.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením soudní exekutor určil, že exekuce prodejem nemovitostí se týká nemovitostí: pozemků č. parc. 354/31 o výměře 232 m² – orná půda, č. parc. 354/32 o výměře 197 m² – orná půda a č. parc. 354/56 o výměře 5 596 m² – orná půda, situovaných v k.ú. a obci Příšimasy, zapsaných na LV 981 (výrok I), příslušenství těchto nemovitostí není (výrok II), výsledná cena těchto nemovitostí a jejich příslušenství činí 2 941 000 Kč (výrok III) a prodejem v dražbě nezaniknou věcná břemena specifikovaná ve výroku IV.
2. K odůvodnění rozhodnutí uvedl, že exekucním příkazem č. j. 189 EX 7199/25-11, který nabyl právní moci 24.10.2025, nařídil exekuci prodejem předmětných nemovitostí povinné, usnesením č.j. 189 EX 7199/25-27 k jejich ocenění ustanovil znalce Ing. Michala Hradila, který po jejich ohledání podal znalecký posudek č. 014738/2026 a zjistil jejich obvyklou cenu.
3. Soudní exekutor určil cenu nemovitých věcí v souladu s tímto znaleckým posudkem částkou 2 941 000 Kč s tím, že nemovité věci jsou dle platného územního plánu v zastavitelném území obce, v lokalitě nové výstavby, kde tvoří místní komunikaci a veřejné prostranství, jejich součástí je inženýrská stavba komunikace s dlážděným povrchem, nejsou komerčně využitelné, jde o veřejnou zeleň a veřejnou místní komunikaci. K pozemkům jsou evidována věcná břemena - - pozemek č. parc. 354/56 je v celé ploše omezen právem stezky a cesty, pozemky 354/31 a 354/56 jsou zatíženy věcným břemenem zřízení distribuční soustavy ve prospěch ČEZ Distribuce a.s. Hodnota závady stanovená dle § 16c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) – dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“ snižuje cenu nemovitostí a je totožná s hodnotou věcného břemene.

4. Proti tomuto usnesení podala povinná včasné a přípustné odvolání. Namítala, že napadené usnesení neobsahuje konkrétní úvahy soudního exekutora, z nichž by bylo patrné, jak posoudil správnost a úplnost znaleckých závěrů. Z usnesení není patrné, jak soudní exekutor pracoval s faktem, že jde o pozemky fakticky plnící veřejnou funkci a jaký dopad to mělo na stanovení ceny. Soudní exekutor měl vyložit, proč určená cena odpovídá obvyklé ceně v obvyklém obchodním styku a jak byla zohledněna reálná prodejnost majetku v dražbě. Soudní exekutor nevysvětlil, jakým způsobem byla stanovena hodnota závady, v jaké výši byla od ceny odečtena a jaké parametry byly při výpočtu použity. V projednávané věci činí vymáhaná jistina 454 292,26 Kč a při výsledné ceně nemovitostí 2 941 000 Kč je zde zjevný nepoměr, jenž vyžaduje zvýšenou míru odůvodnění. V této souvislosti poukázala na zásadu proporcionality zásahu do základních práv účastníků. Navrhla zrušení napadeného usnesení.
5. Oprávněná navrhla potvrzení napadeného usnesení jako věcně správného a omluvila svou neúčast na jednání konaném 7. 8. 2026.
6. Znalec uvedl, že specifické vlastnosti oceňovaných nemovitostí a věcná břemena na nich váznoucí byla při stanovení obvyklé ceny zohledněna, cena obvyklá byla stanovena dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., závady byly oceněny dle § 16c citovaného zákona a určení výše závady bylo provedeno v souladu s postupy ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) – dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“ Ve znaleckém posudku upozornil, že se jedná o segment trhu, kde zboží má zvláštní oblibu v tom smyslu, že příslušné obce mají zájem vykupovat obdobné pozemky do svého vlastnictví, ovšem nikoli za tržní, ale za minimální nebo symbolickou úplatu. Šance na dosažení určené obvyklé ceny je tak minimální.
7. Odvolací soud jednal v nepřítomnosti oprávněné dle § 101 odst. 3 o.s.ř. a ve smyslu § 55c odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů (dále jen „ex.ř.“), ve spojení s § 212 a § 212a o.s.ř., doplnil dokazování a ze znaleckého posudku a výsledku znalce zjistil následující skutečnosti.
8. Na podkladě usnesení soudního exekutora ze dne 16. února 2026, č. j. 189 EX 7199/25-27, kterým soudní exekutor ustanovil k ocenění pozemků č. parc. 354/31, 354/32 a 354/56 situovaných v k.ú. a obci Příšimasy (dále jen „předmětné nemovitosti“) znalce Ing. Michala Hradila a uložil mu ocenit předmětné nemovitosti obvyklou cenu se zohledněním věcných břemen na nich váznoucích, znalec po dne 23. 2. 2026 provedeném místním šetření vyhotovil znalecký posudek.
9. Provedl výčet sebraných dat, včetně skutečnosti, že k pozemkům č. parc. 354/31 a 354/56 jsou evidována věcná břemena cesty a vedení inženýrských sítí, jde o zařízení distribuční soustavy ve prospěch stavebních míst a zajištění přístupu k nim, předmětné pozemky plní v území funkci místní komunikace. Popsal místo, v němž se předmětné nemovitosti nacházejí, popsal tyto nemovitosti samotné (soubor pozemků přístupný po místní zpevněné komunikaci – ulici Jana Čermáka, nacházející se dle platného územního plánu obce v zastavitelném území obce, v návrhových plochách dopravní infrastruktury, místní komunikace a návrhových plochách smíšených nezastavěného území, veřejné zeleně, v lokalitě nové výstavby, kde tvoří místní komunikaci a veřejná prostranství doplňující funkci stavebních parcel, jejich součástí je inženýrská stavba komunikace s dlážděným povrchem, jsou volně přístupné z pozemků ve vlastnictví obce, jsou rovinné, nejsou komerčně využitelné, jedná se o veřejnou zeleň a veřejné místní komunikace).
10. Popsal věcná břemena váznoucí na předmětných nemovitostech – k pozemku č. parc. 354/56 věcná břemena služebnost inženýrských sítí a služebnost stezky a cesty ve prospěch jednotlivých stavebních míst v lokalitě. K pozemkům č. parc. 354/31 a 354/56 věcné břemeno zřízení

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

distribuční soustavy ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. V případě pozemků veřejných prostranství a komunikací se jedná o podzemní vedení inženýrských sítí a právo přístupu k jednotlivým stavebním místům. Pozemky jsou omezeny ve značném rozsahu, pozemek parcelní číslo 354/56 je v celé ploše omezen právem stezky a cesty, oba pozemky jsou pak omezeny podzemním vedením nízkého napětí, dle evidence v digitální katastrální mapě v délce 1.202 m. Hodnota závady na pozemcích v souladu s § 16c zákona č. 151/1997 Sb. snižuje cenu nemovitých věcí a je totožná s hodnotou věcného břemene.

11. Znalec nejprve provedl ocenění cenou obvyklou, přičemž zohlednil celkovou výměru pozemků 6 025 m², skutečnost, že pozemky jsou evidované jako orná půda, nicméně jsou ve skutečnosti využívány jako místní komunikace, veřejné prostranství a veřejná zeleň, nachází se v nich vedení inženýrských sítí, zohlednil i jejich charakter dle platného územního plánu. Provedl analýzu trhu s tím, že prodeje pozemků veřejných prostranství jsou v obci a okolí běžné, nejsou příliš časté, většinou jsou účastníkem převodů obce, v nichž se pozemky nachází. Oceňované pozemky leží v lokalitě plánované nové výstavby v okrajové části obce.
12. K porovnání vybral celkem 6 uskutečněných prodejů, u nichž uvedl výměru prodáváných pozemků a celkovou sjednanou cenu – první v obci Škvorec (obchod realizován v únoru 2024, šlo o pozemek veřejného prostranství v centru obce, nákup do majetku obce, v územním plánu stabilizovaná plocha veřejného prostranství, bez omezení), druhý v obci Hradešín (obchod realizován v listopadu 2024, šlo o pozemek v územním plánu stabilizovaná plocha místních komunikací, určený k vybudování komunikace k novým stavebním místům, zatížený věcným břemenem vedení inženýrských sítí a cesty), třetí v obci Úvaly (obchod realizován v listopadu 2024, šlo o zpevněné komunikace, v územním plánu stabilizovaná plocha veřejných prostranství a komunikací, pozemky místních komunikací v zastavěném území obce, nákup do majetku obce, prodej podílu id. 1/3, pozemky s věcnými břemeny inženýrských sítí), čtvrtý v obci Doubravčice (obchod realizován v únoru 2025, pozemek s věcným břemenem inženýrských sítí, zpevněný chodník, v územním plánu návrhová plocha obytná, pozemek určený k vybudování komunikace k novým stavebním místům, prodej podílu id. 1/4), pátý v obci Škvorec (obchod realizován v září 2025, pozemek bez omezení, zpevněná komunikace, v územním plánu stabilizovaná plocha veřejného prostranství, pozemek v centru obce, nákup do majetku obce), šestý v obci Příšimasy (obchod realizován v říjnu 2025, pozemky zatížené věcnými břemeny chůze a jízdy, zpevněné cesty a chodníky, v územním plánu návrhová plocha místních komunikací a plocha smíšená obytná, užívané jako komunikace).
13. K porovnání uvedl, že pozemky veřejného prostranství a místních komunikací jsou až na výjimky v lokalitě obchodovány za účasti obcí, dosahované jednotkové ceny se výrazně liší, ceny jsou často minimální a symbolické vzhledem k obtížné obchodovatelnosti, pozemky jsou navíc zatíženy věcnými právy, což dále omezuje jejich obchodovatelnost na volném trhu. Jako jednotku porovnání určil cenu za m² s tím, že tuto jednotkovou cenu dále upravoval šesti koeficienty – koeficientem polohy, velikosti pozemků s ohledem na jejich tvar, omezení pozemků (v rámci tohoto koeficientu zohlednil zatížení pozemků věcnými břemeny), příslušenství pozemků, koeficientem úpravy dle zařazení pozemků v územním plánu a dle své odborné úvahy, v jejímž rámci zohlednil např. starší prodeje, prodeje podílů. Po těchto úpravách dospěl k jednotkové ceně za m² u každého z šesti uskutečněných prodejů, přičemž vyřadil první a šestý prodej jako nejnižší a nejvyšší hodnotu pro nesplnění nulové hypotézy Grubbsova parametrického testu na hladině významnosti 0,05. Určil průměr v úvahu vzatých upravených jednotkových cen částkou 1 234,13 Kč/ m², spodní hranici odhadu ceny 4 390 000 Kč, horní hranici 10 482 000 Kč s tím, že průměrná odhadovaná cena metodou porovnání činí 7 436 000 Kč.
14. Dále provedl ocenění věcných práv k oceňovaným nemovitostem, a to dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. a § 39a odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pokud jde o výměry, pak uvedl, že plocha zatížená břemenem inženýrských sítí včetně ochranného pásma činí 2 404 m² a služebnost cesty zatěžuje pozemek komunikace v plné ploše 5 596 m². Cenu věcného břemene

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.

inženýrských sítí zatěžujícího pozemky č. parc. 354/31 a 354/56 stanovil částkou 148 342,43 Kč a cenu věcného břemene stezky a cesty přes pozemek č. parc. 354/56 částkou 3 453 095,74 Kč, celkem tedy částkou 3 601 000 Kč po zaokrouhlení.

15. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí po odečtení zátěže stanovil ve výši 3 835 000 Kč.
16. Znalec dále provedl ocenění cenou zjištěnou. Tuto cenu u pozemků stanovil dle § 1c, § 3 a § 4 odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. částkou 1 491 035,52 Kč (pozemky č. parc. 354/31 a 354/56) a 59 850,57 Kč (pozemek č. parc. 354/32), dle § 17 citované vyhlášky ocenil inženýrskou stavbu komunikace na pozemcích částkou 3 672 306,96 Kč a cenu zjištěnou celkem částkou 5 223 190 Kč. Dále ocenil věcná práva - věcná břemena dle § 39b citované vyhlášky (věcné břemeno vedení inženýrské sítě zatěžující pozemky č. parc. 354/31 a 354/56 při délce vedení 1 202 m), neboť se jedná o služebnost v pozemku komunikace, částkou 922 559,04 Kč a dle § 39a citované vyhlášky (věcné břemeno cesty zatěžující pozemek č. parc. 354/56 v plné ploše), neboť se jedná o pozemkovou služebnost v pozemku veřejného prostranství, částkou 715 840,34 Kč, celkem tedy částkou 1 638 400 Kč. Zjištěnou cenu předmětných nemovitostí po odečtení zátěže pak stanovil ve výši 3 584 790 Kč.
17. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí následně určil částkou 2 941 000 Kč.
18. Z výsledku znalce pak odvolací soud zjistil, že ocenění předmětných pozemků provedl porovnávací metodou. Pro oceňovaný typ majetku je obvyklé zatížení věcnými břemeny inženýrských sítí. Taková věcná břemena nemají proto tak výrazný vliv na cenu. Zatížení oceňovaného pozemku č. parc. 354/56 právem stezky a cesty je ale výrazné vzhledem k velkému množství pozemků, v jejichž prospěch je zřízeno, a vzhledem k tomu, že se týká celé jeho plochy. Hodnota takového věcného břemene činí 50 % ceny pozemku. Proto stanovil obvyklou cenu pozemků se zohledněním ceny věcných břemen, tj. odečtením jejich hodnoty od ceny zjištěné porovnáním. Při ocenění věcných břemen použil metodiku oceňovací vyhlášky. Obvyklá cena všech oceňovacích pozemků činí při zohlednění hodnoty věcných břemen částku 3 835 000 Kč uvedenou na straně 17 znaleckého posudku. K její výsledné hodnotě dospěl postupem uvedeným ve znaleckém posudku, tj. od obvyklé ceny zjištěné metodou porovnání 7 436 000 Kč odečetl hodnotu věcných břemen 3 601 000 Kč (zaokrouhlený součet částek 148 342,43 Kč a 3 453 095,74 Kč), čímž dospěl k částce 3 835 000 Kč. Částku 2 941 000 Kč, kterou uvedl v závěru znaleckého posudku jako cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí, tam uvedl při přepisu posudku administrativním pochybením.
19. Z obsahu spisu soudního exekutora se dále podává, že exekucním titulem je v projednávané věci rozsudek pro uznání Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 20. května 2025, č. j. 30 C 82/2025-25, jímž bylo zde povinné uloženo zaplatit zde oprávněné částku 545 525,43 Kč s tam specifikovanými úroky z prodlení a náhradu nákladů řízení ve výši 61 570,50 Kč.
20. Exekucním příkazem ze dne 10. září 2025, č. j. 189 EX 7199/25-11, soudní exekutor rozhodl o provedení exekuce prodejem předmětných nemovitostí.
21. Po takto doplněném dokazování dospěl odvolací soud k následujícím závěrům.
22. Napadeným usnesením byla ve smyslu § 66 odst. 8 ex.ř. určena obvyklá (obecná) cena předmětných nemovitostí povinné a soudní exekutor při jejím určení postupoval ve smyslu § 52 odst. 1 ex.ř. dle § 336 a násl. o.s.ř.
23. V napadeném usnesení tak soudní exekutor rozhodl ve smyslu § 336a odst. 1 o.s.ř. a určil nemovité věci, jichž se exekuce týká, jejich příslušenství, výslednou cenu a zabýval se tím, zda existují věcná břemena, která prodejem v dražbě nezaniknou.
24. Jen z důvodů, které soudní exekutor takto řešil, může odvolací soud napadené usnesení přezkoumat (§ 212a odst. 6 o.s.ř.).

25. Soudní exekutor ve výroku napadeného usnesení neřešil otázky související s možným nepřiměřeným rozsahem exekuce, a proto nejsou relevantní námitky povinné stran proporcionality zásahu s ohledem na výši jistiny vymáhané pohledávky a soudním exekutorem v napadeném usnesení určené výsledné ceny.
26. Pouze na doplnění pak odvolací soud dodává, že způsobem obranu proti nepřiměřenému rozsahu exekuce představuje návrh povinné na částečné zastavení exekuce podle ustanovení § 268 odst. 4 o.s.ř. (srov. usnesení Městského soudu v Praze ze dne 18. 3. 2003, sp. zn. 14 Co 98/2003, publikované ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod číslem 77/2003), v němž je primárně na povinné, aby tvrdila a prokázala, že zvolený způsob provedení exekuce (její rozsah) je zřejmě nevhodný a že zde při respektu k § 59 odst. 3 ex.ř. postačí k uspokojení pohledávky oprávněné vést exekuci prodejem pouze některých z pozemků, o jejichž prodeji rozhodl soudní exekutor exekučním příkazem ze dne 10. září 2025, č. j. 189 EX 7199/25-11.
27. K uvedenému odvolací soud dále považuje za nutné uvést, že ani značný nepoměr mezi hodnotou dražené věci a výší exekované pohledávky paušálně vzato není překážkou pro provedení dražby (srov. usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 30. 10. 2024, sp. zn. 20 Co 250/2024).
28. Odvolací soud se též neztotožňuje s námitkou povinné stran nepřezkoumatelnosti napadeného usnesení soudního exekutora. Případné nedostatky odůvodnění tohoto usnesení dle obsahu odvolání povinné evidentně nebyly na újmu uplatnění práv oprávněné, a již proto je ve smyslu ustálené judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2543/2011, uveřejněný pod č. 100/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), nelze považovat za nepřezkoumatelné.
29. K námitce týkající se zohlednění reálné prodejnosti majetku v dražbě je třeba uvést následující. Znalecký posudek vypracovaný dle § 336 odst. 1 o.s.ř. slouží jako podklad pro stanovení výsledné ceny ve smyslu § 336a o.s.ř. Její určení však nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovitosti, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání. To, jakou má nemovitost hodnotu, za niž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě (srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2013, sp. zn. 20 Cdo 1478/2013). Cena vydražené věci není omezena ustanoveními cenových předpisů, když podle § 336j odst.1 o.s.ř. lze příklep udělit tomu z dražitelů, který (kromě toho, že jsou u něj splněny další zákonem stanovené podmínky) učinil nejvyšší podání. Přitom nejnižší podání se určuje dle § 336e odst. 1 o.s.ř. ve výši dvou třetin výsledné ceny. Je tedy zřejmé, že stanovení ceny nemovitých věcí je pouze výchozím bodem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. Nemovité věci budou prodány v rámci zákonného postupu za nejvyšší cenu, jaké lze takto na trhu dosáhnout. Při tom nehraje žádnou roli, na jaké hranici je nejnižší podání, neboť bude-li zájem koupit tyto věci za cenu vyšší, bude tato cena prostřednictvím dalších podání dražitelů zvyšována až na maximální dosažitelnou výši. Horní hranice ceny, za niž bude nemovitost prodána, není žádným způsobem omezena (shodně usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2010, sp. zn. I. ÚS 1059/10, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005, ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 511/2014).
30. Soudní exekutor správně ve výroku I napadeného usnesení určil ve smyslu § 336a odst. 1 písm. a) o.s.ř. nemovité věci, jichž se exekuce týká, a to v souladu s exekučním příkazem ze dne 10. září 2025, č. j. 189 EX 7199/25-11, a správně v souladu s obsahem znaleckého posudku výrokiem II určil, že zde není příslušenství takových věcí.
31. Podle shora citovaného ustanovení § 66 odst. 8 ex.ř. se při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu, jímž je dle poznámky 18 pod čarou ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

32. Podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. (odstavec 1) 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 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. (odstavec 2) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška. (odstavec 5) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná. (odstavec 7)
33. Zmiňovanou vyhláškou je vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) – dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“, dle jejíhož § 1a odst. 1 se obvyklá cena 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.
34. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení 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.
35. Při určení obvyklé ceny znalec porovnává oceňované objekty s jinými obdobnými a obchodovatelnými objekty buď přímo v místě nemovitosti prodávané, nebo alespoň z cen srovnatelných nemovitostí obchodovaných v příslušném kraji, a to s přihlédnutím k okolnostem, které mají vliv na cenu tohoto konkrétního objektu. (viz rozhodnutí Krajského soudu v Praze sp. zn. 20 Co 319/2004 nebo 20 Co 321/2004)
36. Znalec při určení obvyklé ceny postupoval v souladu s § 2 odst. 1, 2 a 5 zákona č. 151/1997 Sb. a § 1a odst. 1 a 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. a shora rozvedenými judikatorními závěry. Opatřil si dostatečný počet srovnatelných vzorků (tj. vzorků, které plnily funkci veřejného prostranství, místních komunikací) situovaných v okolí předmětných nemovitostí, jejichž prodeje byly realizovány v období od února 2024 do října 2025 a v rámci koeficientu úpravy dle odborné úvahy znalce zohlednil časový úsek jejich prodeje ke dni ocenění. Prostřednictvím tohoto a dalších koeficientů znalec vystihl i jiné odlišnosti realizovaných prodejů co do polohy porovnávaných a oceňovaných nemovitostí, jejich velikosti, omezení, příslušenství, zařazení v územním plánu, skutečnosti, zda se jednalo o prodej spoluvlastnického podílu. Vysvětlil také, proč z porovnání vyřadil první a poslední vzorek realizovaných prodejů a jakým postupem poté dospěl ke stanovení hodnoty obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí ve výši 7 436 000 Kč

za použití průměru v úvahu vzatých upravených jednotkových cen 1 234,13 Kč/ m². Tímto postupem přesvědčivě vysvětlil, jak ke stanovení obvyklé ceny dospěl (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3043/2013). Nejsou proto důvodné námitky povinné vztahující se k vysvětlení, jak bylo pracováno s faktem, že oceňované pozemky plní veřejnou funkci, a proč určená cena odpovídá obvyklé ceně v obvyklém obchodním styku.

37. Soudní exekutor ve výroku IV též správně určil, že v tomto výroku popsaná věcná břemena prodejem v dražbě nezaniknou. Proti tomuto výroku povinná žádné konkrétní odvolací námitky neuplatnila a z obsahu spisu se existence podmínek, za jejichž splnění je možné rozhodnout o zániku práv odpovídajících zjištěným věcným břemenům ve smyslu § 336a odst. 2 o.s.ř., nepodává.
38. V této souvislosti se ale znalec správně zabýval tím, jak existence zjištěných věcných břemen ovlivňuje obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.
39. Znaleckým posudkem a výsledkem znalce bylo objasněno, že existence věcných břemen stezky a cesty zatěžuje pozemek č. parc. 354/56 v celé jeho výměře a tato věcná břemena jsou zřízena ve prospěch značné řady pozemků. Tento pozemek je dále zatížen služebností inženýrských sítí a spolu s pozemkem č. parc. 354/31 je zatížen i věcným břemenem zřízení distribuční soustavy ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. Znalec vysvětlil, že zatímco zatížení věcnými břemeny inženýrských sítí je u daného typu pozemků obvyklé a tak výrazný vliv na cenu nemají, u zbývajících věcných břemen je tomu jinak. Proto znalec provedl ocenění těchto věcných břemen dle § 39a odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 441/2013 Sb., ocenil je celkem částkou 3 601 000 Kč po zaokrouhlení a tuto jejich hodnotu odečetl od shora uvedené obvyklé ceny oceňovaných pozemků 7 436 000 Kč, čímž dospěl k jejich výsledné obvyklé ceně zohledňující jejich zatížení ve výši 3 835 000 Kč.
40. Odvolací soud proto neshledává důvodnými námitky povinné vztahující se otázce, jakým způsobem byla stanovena hodnota závady a v jaké výši byla od ceny odečtena. Tyto skutečnosti jsou ze znaleckého posudku zcela zřejmé.
41. V projednávané věci byl znalecký posudek vypracován v souladu s jeho zadáním, znalecké závěry jsou podloženy a logicky odůvodněny a znalec při svém výsledku též vysvětlil, že obvyklou cenu uvedenou v závěru znaleckého posudku částkou 2 941 000 Kč (tj. cenu, kterou nekriticky převzal soudní exekutor do výroku III napadeného usnesení) tam uvedl administrativním nedopatřením při přepisu posudku a že správná její hodnota je uvedena na straně 17 znaleckého posudku částkou 3 835 000 Kč. Právě tato cena pak číselně odpovídá rozdílu mezi obvyklou cenou předmětných pozemků bez zohlednění zátěže a hodnotou nemovitosti zatěžujících věcných břemen.
42. Z výše vyložených důvodů odvolací soud dle § 55 odst. 5 ex.ř. za použití § 219 o.s.ř. jako věcně správné potvrdil výroky I, II a IV napadeného usnesení a za použití § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil jeho výrok III tak, že výsledná cena nemovitých věcí a jejich příslušenství se určuje částkou 3 835 000 Kč.
43. O nákladech odvolacího řízení odvolací soud nerozhodoval, neboť o nich bude rozhodnuto v příkazu k úhradě nákladů exekuce (§ 88 odst. 1 ex. ř.) či v usnesení o zastavení exekuce (§ 89 ex.ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudního exekutora, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být

dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.).
Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 7. srpna 2026

JUDr. Jana Šrédlová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Beránková.