

## U S N E S E N Í

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Martyiny Kasíkové a soudců JUDr. Evy Kratzerové a JUDr. Václava Nekoly ve věci exekuce oprávněného **FRYMIS, a.s.**, se sídlem Slezská 2766, 738 01 Frýdek Místek, IČO: 619 74 722, zastoupeného JUDr. Taťánou Příbylovou, advokátkou se sídlem Kadláčkova 874, 742 21 Kopřivnice proti povinnému **Radovanu Krejčířovi, nar. 4. 11. 1968**, bytem Karlovo náměstí 555/31, 120 00 Praha, IČO: 180 89 356, o **exekuci**, o odvolání povinného a manželky povinného Kateřiny Krejčířové, nar. 21. 5. 1974, bytem V Dubině 166, 252 28 Černošice, obou zastoupených Mgr. Karolínou Babákovou, advokátkou se sídlem Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 13, proti usnesení soudní exekutorky JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., Exekutorský úřad Brno – město, Konečného náměstí 2, ze dne 16. 7. 2015, č. j. 006 EX 1349/11-579,

**t a k t o :**

**Usnesení soudní exekutorky se ve výroku I. a IV. mění tak, že cena a výsledná cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím jako jednoho komplexu se stanovuje na 97.290.000,- Kč; jinak se potvrzuje.**

**O d ů v o d n ě n í :**

Soudní exekutorka Exekutorského úřadu Brno – město JUDr. Alena Blažková, Ph.D., usnesením ze dne 16. 7. 2015, č. j. 006 EX 1349/11-579 určila cenu nemovitých věcí ve společném jmění manželů povinného a jeho manželky Kateřiny Krejčířové, které jsou v katastru nemovitostí ČR zapsané jako výlučné vlastnictví manželky povinného, a to parcely p. č. 176 o výměře 430 metrů<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č. p. 166 určená k bydlení, parcely p. č. 177 o výměře 74 metrů<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č. p./č.e. garáž, parcely p. č. 178/1 o výměře 453 metrů<sup>2</sup> – zahrada, parcely p. č. 178/2 o výměře 43 metrů<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba a parcely p.č. 179 o výměře 960 metrů<sup>2</sup> – zahrada, vše zapsané na LV č. 395 pro obec Černošice, k. ú. Černošice, okres Praha – západ, vedeným u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ s tím, že cena se všemi součástmi a příslušenstvím určená jako cena jednoho komplexu činí 78.900.000,- Kč (výrok I.). Závady nebo práva spojená s výše uvedenými nemovitými věcmi nebyla soudní exekutorkou určena (výrok II.). Závada spojená s výše uvedenými nemovitými věcmi, která prodejem v dražbě nezanikne, nebyla soudní exekutorkou určena (výrok III.). Výslednou cenu nemovitých věcí ve společném jmění manželů povinného a jeho manželky Kateřiny Krejčířové se všemi součástmi a příslušenstvím jako jednoho komplexu určila soudní exekutorka na částku 78.900.000,- Kč (výrok IV.).

Soudní exekutorka odůvodnila své rozhodnutí tím, že po právní moci usnesení o nařízení exekuce a pověření exekutora k jejímu provedení ze dne 14. 2. 2012, č. j. 216 EXE 5323/2012-46 byl vydán exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí ve společném jmění manželů, následně byl znalecký ústav pověřen vypracováním znaleckého posudku, tento posudek byl řádně vypracován a na jeho základě soudní exekutorka určila cenu nemovitých věcí.

Proti tomuto usnesení podal včas povinný a jeho manželka odvolání. Namítali, že nesouhlasí s výrokem I., IV. napadeného usnesení, a to z toho důvodu, že řízení předcházející napadenému rozhodnutí je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, soudní exekutor na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním, existují skutečnosti a důkazy, které nebyly uplatněny před soudní exekutorkou, protože povinný ani jeho manželka neznali závěry znaleckého posudku a těmito skutečnostmi a důkazy má být prokázáno, že v řízení došlo k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Skutečnosti a důkazy, které před soudní exekutorkou nebyly uplatněny, nastaly až po vydání napadeného rozhodnutí. Povinný a jeho manželka považují napadené rozhodnutí za věcně nesprávné primárně z toho důvodu, že cena oceňovaných věcí je nepřiměřeně nízká a neodpovídá trhu. Takový postup má za následek poškození majetkové sféry manželky povinného, neboť reálně hrozí, že její výlučný majetek, který je za stávajícího procesního stavu exekutorkou nesprávně považován za majetek spadající do společného jmění manželů, a který je předmětem samostatné žaloby o vyloučení nemovitostí z této exekuce, bude zpeněžen za cenu neodpovídající jeho reálné hodnotě. Povinný a jeho manželka k odvolání předložili znalecký posudek, který byl vypracován znaleckým ústavem Equity Solutions Appraisals dne 10. 2. 2016. Po doplnění dokazování odvolacím soudem odvolatelé navrhli, aby bylo napadené usnesení změněno a cena určena v souladu s doplněním znaleckého posudku č. 27/2015 na částku 97.290.000,- Kč.

Oprávněný po doplněném dokazování uvedl, že s ohledem na specifika oceněných nemovitých věcí nelze obvyklou cenu stanovit obvyklými postupy, navrhl proto potvrzení napadeného usnesení s tím, že obvyklá cena bude určena až podle situace na realitním trhu v dražbě.

Odvolací soud dále postupoval podle z. č. 396/2012 Sb., kterým se mění z. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, části druhé, čl. IV přechodná ustanovení, bod 1., dle něhož řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou § 33e, § 44b, § 46, § 49 odst. 1 písm. h), § 55c odst. 3, § 66 odst. 4 a § 69 z. č. 120/2001 Sb., které se použijí ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (obdobně čl. II. odst. 2 z. č. 293/2013 Sb.). Podle § 52 odst. 1 z. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti ve znění před novelou z. č. 396/2012 Sb. (dále jen exekuční řád), nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, účastníkem řízení oprávněným je podat, je přípustné, obsahuje zákonem předvídané náležitosti (§ 201, 202, § 204 odst. 1 a § 205 občanského soudního řádu ve znění před novelou z. č. 396/2012 Sb. – dále jen o.s.ř.), přezkoumal napadené usnesení spolu s řízením, které jeho vydání předcházelo podle § 212 a § 212a odst. 1, 6 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

Ze spisu soudní exekutorky odvolací soud zjistil, že usnesením Okresního soudu Praha – západ č. j. 216 EXE 5323/2012-46 ze dne 14. 2. 2012 byla nařízena exekuce na majetek povinného podle vykonatelného rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci ze dne 30. 8. 2010, č. j. 2 To 98/2007-2092 k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 47.835.000,- Kč a pro náklady exekuce, které budou v průběhu řízení stanoveny. Provedením exekuce byla pověřena soudní exekutorka JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno – město se sídlem Konečného náměstí 2, Brno. Toto usnesení bylo k odvolání povinného potvrzeno usnesením Krajského soudu v Praze č. j. 17 Co 329/2012-114 ze dne 15. 3. 2013. Exekučním příkazem č. j. 006 EX 1349/11-54 ze dne 12. 3. 2012 rozhodla soudní exekutorka o provedení exekuce prodejem nemovitých věcí ve společném jmění povinného a manželky Kateřiny Krejčířové zapsaných v katastru nemovitostí ČR ve výlučném vlastnictví Kateřiny Krejčířové, a to na LV č. 395 pro obec a k. ú. Černošice, p. č. 176, 177, 178/1, 178/2, 179 a domu č. p. 166 na p. č. 176, garáže bez č. p./č.e. na st. p. č. 177 a jiné stavby bez č. p./č.e. na st. p. č. 178/2. Tento exekuční příkaz nabyl právní moci 10. 4. 2012. Usnesením ze dne 30. 5. 2013, č. j. 006 EX 1349/11-137 soudní exekutorka ustanovila znalecký ústav Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o. se sídlem Olbrachtova 1334/27, 710 00 Ostrava – Slezská Ostrava znalcem a uložila, aby do 90 dnů vypracoval písemně znalecký posudek, kterým stanoví obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve společném jmění povinného a jeho manželky Kateřiny Krejčířové, zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ na LV č. 395 pro obec a k. ú. Černošice, znaleckému ústavu bylo uloženo ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené a pořídit alespoň 20 barevných fotografií oceňovaných nemovitostí v digitální podobě. Usnesením ze dne 27. 6. 2014, č. j. 006 EX 1349/11-275 soudní exekutorka rozhodla, že znalecký ústav Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o. se sídlem ve Slezské Ostravě není vyloučen z vypracování znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

Odvolací soud podle § 213 o.s.ř. provedl dokazování výsledkem zástupců znaleckých ústavů Kvita, Pawlita & Partneři s.r.o. a znaleckého ústavu Equity Solutions Appraisals, znaleckými posudky těchto znaleckých ústavů, dodatkem ke znaleckému posudku č. 27/2015. Po doplnění dokazování má odvolací soud za prokázané:

Ze znaleckého posudku č. 27/2015 ze dne 30. 6. 2015 vypracovaného znaleckým ústavem Kvita, Pawlita & Partneři s.r.o. bylo zjištěno, že znalecký posudek byl vypracován podle stavu, v jakém se nemovité věci nacházely ke dni místního šetření dne 25. 2. 2015. Pro vypracování znaleckého posudku použil znalecký ústav podklady uvedené pod bodem 1.6 znaleckého posudku, a to výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 395, obec a k. ú. Černošice, tento výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 posudku. Kopie katastrální mapy nebyla předložena, proto znalecký ústav za účelem identifikace nemovitých věcí použil webové stránky [www.nahlizenidokncuzk.cz](http://www.nahlizenidokncuzk.cz). Dalšími podklady byla stavebně právní dokumentace citovaná pod bodem 1.6.3 znaleckého posudku, a to kolaudační rozhodnutí vydané 2. 10. 1995, č. j. Výst 1517/95 Městským úřadem Černošice, rozhodnutí o změně stavby před dokončením ze dne 20. 8. 1999, č. j. Výst 3354/99, které vydal Městský úřad Černošice, kolaudační rozhodnutí vydané týmž úřadem dne 22. 10. 2001, č. j. Výst 4172/01, vyjádření Městského úřadu Černošice ze dne 1. 12. 2011, č. j. Výst 61486/2011/PO/č/D166, stavební povolení vydané Městským úřadem Černošice dne 29. 3. 2000, č. j. Výst 1979/2000, rozhodnutí o dodatečném povolení změny stavby před dokončením ze dne 24. 4. 2001, č. j. Výst 8526/01 – ZSP, stavební povolení ze dne 25. 6. 2003, č. j. 332/4-618/03/NO, které vydal Městský úřad Řevnice, rozhodnutí ze dne 4. 2. 1994, č. j. Výst 93/94, který vydal Městský úřad Černošice, stavební povolení téhož úřadu ze dne 26. 2. 1999, č. j. Výst 105/99 ze dne 26. 2. 1999, dále projektová dokumentace z archivu stavebního úřadu Městského úřadu

Černošice, geometrický plán č. 2205-21/2001 ze dne 15. 8. 2001, který zhotovila společnost GESOS, a.s., Praha 8 a ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jaroslav Kocián (příloha č. 8 ZP), když z porovnání stavu evidence katastru nemovitostí s tímto geometrickým plánem je zřejmé, že do katastru nemovitostí nebyl zapsán. Na základě místního šetření znalci konstatovali, že geometrický plán odpovídá skutečnému provedení staveb ve stavu, v jakém se nacházely k datu místního šetření. Místní šetření bylo provedeno 25. 2. 2015 za účasti právního zástupce povinného, oprávněného, zástupce Exekutorského úřadu Brno – město Mgr. Zachovala, správce vilového komplexu a zástupců znaleckého ústavu Ing. Josefa Pawlity, PhDr. Petra Pavliňáka, Ing. Martina Kaděry, Ing. Martina Janka, Václava Bubeníčka a Ing. Barbory Šebestíkové. Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízena fotodokumentace, která tvoří přílohu č. 9 znaleckého posudku. Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 395, přičemž v rámci místního šetření a při studiu podkladů bylo zjištěno, že stav evidence katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu, který je podchycen v geometrickém plánu shora citovaném, který do katastru nemovitostí zapsán nebyl. Znalci vycházeli ze skutečného stavu, jak byl zjištěn při místním šetření. Posuzované nemovité věci jsou tvořeny stavbami a pozemky, a to stavbou č. p. 166 se způsobem využití - objekt k bydlení, který je součástí pozemku parc. č. 176 (vila), stavba bez č. p./č. se způsobem využití garáž, která je součástí pozemku parc. č. 177 (garáž), stavba bez č. p./č.e. se způsobem využití - jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 178/2 (strážní domek), podle nezapsaného geometrického plánu by strážní domek měl být součástí dvou pozemků, a to parc. č. 178/2 a nově vzniklé parc. č. 179/3, dále stavba garáže doposud nezapsaná v katastru nemovitostí a situovaná pod pozemkem parc. č. 178/1, podle nezapsaného geometrického plánu by stavba garáže měla být součástí nově vzniklého pozemku parc. č. 178/3, dále stavba společenského a sportovního zázemí doposud nezapsaná v katastru nemovitostí a situovaná pod pozemkem parc. č. 179 (objekt klubu), podle nezapsaného geometrického plánu by tento objekt klubu by měl být součástí nově vzniklého pozemku parc. č. 179/2, dále pozemek parc. č. 178/1 – zahrada, podle nezapsaného geometrického plánu tento pozemek zaniká, dále pozemek parc. č. 179 - zahrada, podle nezapsaného geometrického plánu z pozemku nově vzniká pozemek parc. č. 179/1. Bylo zjištěno příslušenství nemovitých věcí, a to vstupní vrátka k terénnímu schodišti, terénní schodiště, opěrné zdi v prostoru zahrady, zpevněné plochy a terasy, oplocení, venkovní kruhový zapuštěný bazén, venkovní sportovní hřiště, vyhlídkový přístřešek, bazén a výběh pro psy, kamerový systém, venkovní osvětlení, podzemní železobetonová nádrž na vodu. Součástí pozemku jsou trvalé porosty – okrasné rostliny, součástí zahrady je elektronicky řízený závlahový systém. Nemovité věci se nacházejí v Černošicích cca 15 kilometrů jihozápadně od centra hlavního města Prahy. Městem prochází silnice druhé třídy č. 115 a železniční trať, protéká zde řeka Berounka. Nemovité věci se nacházejí v severní části města na ulici V Dubině č. p. 166, cca 380 metrů severozápadně od budovy městského úřadu. Jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace. V bezprostředním okolí posuzovaných nemovitých věcí převažuje zástavba vilami a rodinnými domy. Nemovité věci se nacházejí ve velmi svažitém terénu. V příloze č. 2 posudku je mapa širších vztahů, příloha č. 3 posudku tvoří mapa umístění posuzovaných nemovitých věcí na území Města Černošice. K oceňovaným nemovitým věcem jsou přivedeny přípojky inženýrských sítí, a to vodovod, elektrická energie, kanalizace, plynovod, telefon, internet. Při oceňování vycházeli znalci z celkové výměry pozemků evidované v katastru nemovitostí, a to z toho důvodu, že součet výměr pozemků podle evidence katastru nemovitostí je nižší než součet výměr pozemků podle nezapsaného geometrického plánu. V obci Černošice není vydána cenová mapa stavebních pozemků. V části 2.2 znaleckého posudku znalecký ústav provedl technické, právní a ekonomické určení nemovitých věcí s jejich podrobným popisem. Bylo zjištěno, že obě stavby garáží jsou vzájemně provozně propojeny komunikačním koridorem, jejich

celková kapacita je šest parkovacích míst. Spojovací koridor k výtahu slouží k propojení uličního vstupu s výtahem do vily. Vila má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a účelově využitě podkroví, které bylo využíváno k rodinnému bydlení. Součástí vily nejsou podle prohlášení PhDr. Petra Pavliňáka znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady děl výtvarného umění 20. století a znalce v oboru školství a kultura, odvětví umění výtvarné se specializací na výtvarná díla 20. století žádná umělecká díla ani realizace v architektuře. Odborné vyjádření PhDr. Petra Pavliňáka je uvedeno v příloze č. 4 znaleckého posudku. Původní stavba vily pochází z 30. let 20. století, v letech 1994 – 1995 byla provedena její přestavba a přístavba. V letech 1999 – 2001 proběhla další rekonstrukce. Vila je v dobrém technickém stavu s výhradou závad – z kuchyňských linek byly odvezeny veškeré vestavěné myčky nádobí, Policií ČR byla odvezena centrální jednotka zajišťující ovládání technologických zařízení v domě, v důsledku čehož nejsou funkční některá technologická zařízení, v prostoru fitness dochází k zatékání přes stropní konstrukci, na omítkách ve schodišťovém prostoru se objevují praskliny, v prostoru terasy byla odcizena část dešťového svodu ze střechy. V rámci místního šetření byl zapojen elektrický proud jen v některých částech domu, nebylo proto možné ověřit funkčnost technologických zařízení. Uvedené závady omezují užívání majetku. Lze očekávat, že bezprostředně po prodeji majetku nebude možné bez odstranění výše uvedených technických dluhů samotnou vilu, respektive celý vilový komplex, při standardech požadovaných u obdobných objektů tohoto typu běžně užívat. Strážní domek je nepodsklepeným objektem sestávající ze dvou provozně nepropojených částí, a to objektu technologického zařízení a objektu strážního domku se strojovnou klimatizace. Obě části strážního domku mají jedno nadzemní podlaží a plochou střechu. Technický stav je dobrý, neváznou zde žádné závažné technické dluhy, které by omezovaly nebo znemožňovaly užití strážního domku. Objekt klubu má jedno nadzemní a jedno podzemní podlaží, je přístupný z horní části zahrady a byl využíván převážně ke společenskému a sportovnímu vyžití obyvatel domu. S vilou je spojen podzemním spojovacím koridorem. Objekt byl vybudován v letech 1999 – 2001, technický stav je velmi dobrý s výhradou zatékání do multifunkčního prostoru. Stav dřevěné podlahy neumožňuje bez provedení její výměny užívání této části stavby, současně je nutné provést opravu střechy, kterou do prostoru zatéká. Na ostatních částech stavby neváznou žádné závažné technické dluhy, které by omezovaly nebo znemožňovaly její využití. Mezi objekty garáží jsou vsazena vstupní bezpečnostní ocelová vrátka, u vrátek je osazeno komunikační zařízení s kamerou a elektrickým ovládaním dveří. Na vstupní vrátka navazuje terénní schodiště s obkladem z travertinu. Rovněž zpevněné plochy a terasy jsou zhotoveny z travertinu. U velké terasy bylo poškozeno několik dlaždic, byla narušena celistvost pochozí vrstvy terasy. V zahradě jsou osazeny chodníčky pro pěší z travertinových desek. Oplocení je zděné s vyzdívanými sloupky, část oplocení je obložena betonovými tvarovkami. Součástí oplocení jsou plotová vrátka situovaná v blízkosti vyhlídkového přístřešku. Venkovní kruhový zapuštěný bazén je situován v blízkosti vstupu do objektu klubu, venkovní sportovní hřiště je umístěno nad strážním domkem, jedná se o hřiště s povrchem z umělé trávy. Kvalita povrchu hřiště je snížena vlivem dlouhodobého neužívání. Tréninková stěna přiléhající k ploše hřiště je obložena travertinem. Vyhlídkový přístřešek je umístěn na střeše klubu. Bazén pro psy oválného tvaru je zapuštěn v terénu nad objektem klubu. Výběh pro psy je oplocen, podezdívka oplocení je provedena z travertinu. Podzemní železobetonová nádrž na vodu je situována mezi podzemním objektem klubu a strážním domkem, slouží k zásobování zavlažovacího systému zahrady. Kamerový systém je naistalován na pomocných sloupech v zahradě a fasádě garáží a na oplocení, venkovní osvětlení s pohybovými čidly je instalované na oplocení a směřované do přilehlého okolí. Součástí pozemku jsou trvalé okrasné rostliny, zahrada byla založena odbornou zahradnickou firmou, která doposud zajišťuje její pravidelnou údržbu. V zahradě je instalován závlahový elektronicky řízený systém. Většina

technických dluhů není natolik závažná, aby omezovala nebo znemožňovala další užívání majetku. Poškození přístupového schodiště užívání majetku omezuje, bude nutné provést doplnění chybějících obkladů schodišťových stupňů, případná nefunkčnost vytápění schodiště snižuje uživatelský komfort, ale neomezuje jeho užívání. V části 2.2.1.1 znalecký ústav posoudil funkčnost vilového komplexu k datu prohlídky a specifikoval technické dluhy. Znalecký ústav posoudil také faktory ovlivňující cenu, a to z hlediska okolních faktorů, kdy u polohy, převládající zástavby k okolí, inženýrských sítí, dopravní obslužnosti, obchodu a služeb, parkovacích možností, školství, zdravotnictví, kultury a sportu, úřadů, životního prostředí a polohy k centru obce a města zjistil příznivý vliv na posouzení tržní hodnoty posuzovaných věcí, stejně jako u obyvatelstva v okolí, bez zásadního vlivu na hodnotu byla zjištěna orientace ke světovým stranám, veřejná doprava, nepříznivý vliv zjistil u konfigurace terénu, který je výrazně svažité, nicméně s přihlédnutím k mimořádnému výhledu na okolní krajinu je tato skutečnost více než kompenzována. Bylo dále zjištěno, že se v katastru města Černošice nevyskytují žádné výrazné ekologické zátěže, je vykázána velmi dobrá úroveň třídění odpadu, čistota ovzduší je hodnocena jako přijatelná. Řeka Berounka představuje značné riziko v podobě pravidelných záplav. V části 2.2.2 se znalecký ústav zabýval právním určením nemovitých věcí, zjistil, že oceňované nemovité věci jsou podle výpisu z katastru nemovitostí ve vlastnictví manželky povinného, na nemovitých věcech nevážnou věcná břemena, nebylo zjištěno ani zřízení předkupního práva. Na nemovitostech nevážne žádné zástavní právo. Bylo zjištěno, že byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí dne 12. 3. 2012, s přihlédnutím ke skutečnosti, že v dražbě veškerá zástavní práva zaniknou, znalecký ústav k této skutečnosti při ocenění nepřihlédl. Nemovité věci jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace, takže z hlediska zajištění přístupu a příjezdu nelze očekávat vznik vlastnických sporů. Jsou využívány jako atypická nadstandardní rodinná vila s nadstandardním příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty, tento způsob využití je podle názoru znaleckého ústavu nejlepší a nejvyšší. Znalecký ústav dále provedl ekonomické určení nemovitých věcí pod bodem 2.2.3, tedy i shora citovanou analýzu způsobu využití, analýzu tržního prostředí a charakteristiku okresu Praha – západ z pohledu realitního trhu. Ekonomická životnost staveb byla určena na 30 let, ekonomická životnost pozemku je neomezena. Morální životnost byla stanovena shodně s ekonomickou životností na 30 let, u pozemku je neomezena, ekonomická odolnost, tedy schopnost daného typu nemovité věci odolávat výkyvům trhu zhodnotil znalecký ústav za méně stabilní. Další technická životnost nemovitých věcí byla odhadnuta na 60 – 80 let za předpokladu pravidelné údržby a oprav. Za silné stránky z pohledu analýzy hodnotovných parametrů majetku určil znalecký ústav polohu na konci ulice v klidné vilové čtvrti malého města Černošice, příznivou dojezdovou vzdálenost do Prahy, krásný výhled do okolí, napojení na veškeré inženýrské sítě, dobrý stav většiny staveb, dostatečnou kapacitu parkování v garážích, vzájemné provozní propojení většiny objektů, zřízení výtahu, nadstandardní použití stavebních materiálů, konstrukcí a vybavení stavby, vybavení objektu veškerými dostupnými technologickými zařízeními, oddělení soukromých a relaxačních prostor od části určené ke společenskému a sportovnímu využití, odborně založenou a pravidelně udržovanou okrasnou zahradu se závlahovým systémem, elektrické vytápění terénního schodiště, polohu v těsné blízkosti lesa, celistvý vzhled zahrady i skutečnost, že objekt je v zimním období temperován, takže by nemělo docházet k poškození staveb mrazem. Za slabou stránku je třeba považovat umístění nemovitých věcí ve velmi svažitém terénu, různé výškové úrovně stavby přinášejí menší pohodlí obyvatelům, ve vile je z tohoto důvodu nainstalován výtah, celé dispoziční a stavební řešení bylo na míru přizpůsobeno osobnímu vkusu vlastníku, který nemusí vyhovovat zájemcům o koupi, dále jsou to velmi vysoké náklady na provoz a údržbu rozsáhlého majetku, nemovité věci nejsou dlouhodobě užívány, což vede k rychlejšímu chátrání, příjezdové ulice k nemovitým věcem jsou svažité, což může, zejména v zimě, způsobovat problémy

s příjezdem. Nutné je provedení oprav poškozených staveb. Počet potencionálních zájemců o koupi bude s vysokou pravděpodobností výrazně omezen. K majetku se váží technické dluhy, jak jsou popsány v odstavci 2.2.1, náklady na jejich odstranění jsou pak uvedeny v kapitole 4.5 posudku, ekologické a právní dluhy nebyly zjištěny. V bodě 3 znaleckého posudku znalci shrnuli metody ocenění, znalecký ústav zjistil věcnou hodnotu nemovitých věcí celkem 45.720.053,78 Kč, reprodukční cenu 61.216.964,54 Kč, věcná hodnota odborně založené zahrady byla stanovena částkou 3.028.000,- Kč. Jednotková hodnota pozemků byla odvozena za pomoci údajů z realitní inzerce, údaje z realitní inzerce tvoří přílohu č. 5 posudku. Porovnáním devíti pozemků v Černošicích byla určena průměrná cena 4.594,38 Kč za metr<sup>2</sup>, po zjištění, že skutečně sjednané ceny jsou o 10% – 15% nižší než ceny požadované v realitní inzerci, byla stanovena průměrná cena po srážce 10% 4.094,44 Kč za metr<sup>2</sup>. Znalecký ústav dále vyšel z údajů o skutečně sjednaných kupních cenách stavebních pozemků, které jsou zveřejňovány na webových stránkách České společnosti certifikovaných odhadců majetku, ceny pozemků neustále mírně rostou, ve sledovaném období činil tento růst 11,10%. Aplikací dvou porovnávacích modelů dospěl znalec k dílčím výsledkům, kdy tržní hodnota stavebních pozemků byla stanovena na 8.775.000,- Kč při výměře 1.950,- Kč. V příloze č. 7 znaleckého posudku znalecký ústav uvedl údaje z realitní inzerce, které použil pro odvození hodnoty nemovitých věcí jako celku porovnáním, porovnávány byly vily v Černošicích za požadovanou cenu 38.500.000,- Kč, Roztokách za 33.750.000,- Kč, Osnici za 63.000.000,- Kč, Průhoncích za 49.990.000,- Kč, Chotči za 55.510.000,- Kč, Předboji za 73.000.000,- Kč a Říčanech za 39.000.000,- Kč. Všechny porovnávané nemovité věci měly obdobné standardy hlavní stavby a příslušenství, žádná však nedisponovala samostatnou společenskou a sportovní částí. Objektu klubu s příslušenstvím však zvyšuje uživatelský komfort posuzovaných nemovitých věcí jako celku. Se stavbami obdobného charakteru se prakticky neobchoduje, nelze tedy hodnotit stavbu klubu porovnáním. Znalecký ústav tedy použil náhradní metodiku, využil poměr odvozené hodnoty posuzovaných nemovitých věcí zjištěné porovnáním bez hodnoty objektu klubu k jejich věcné hodnotě. Ze zjištěného poměru pak na základě věcné hodnoty objektu klubu odvodil jeho porovnávací hodnotu. Výsledná hodnota posuzovaných nemovitých věcí byla odvozena jako součet hodnoty hlavní stavby s pozemky a příslušenstvím zjištěné porovnáním a hodnoty stavby klubu zjištěné náhradní metodikou. Odvození výsledné hodnoty porovnáním bylo vypočteno na 91.000.000,- Kč. Objektivizovaná tržní hodnota souboru nemovitého majetku byla vypočtena odbornou rozvahou dílčích výsledků ocenění aplikací dvou oceňovacích metod, a to metody zjištění věcné hodnoty a metody porovnávací. Věcná hodnota tak byla stanovena na 57.523.053,78 Kč a hodnota porovnávací 91.000.000,- Kč. Značný rozdíl je způsobem tím, že každý z aplikovaných modelů ocenění vychází z odlišných principů. Věcná hodnota, která vyjadřuje její reprodukční hodnotu, byla odhadci korigována podle rozsahu a míry opotřebení objektů na částku shora citovanou. Porovnávací model ocenění vychází z nabídkových cen nemovitých věcí obdobného charakteru. Znalcům se nepodařilo získat údaje o skutečně realizovaných prodejích majetku obdobného charakteru ve srovnatelné lokalitě v relevantním časovém období. Nevýhodou použití nabídkových cen je to, že údaje z realitní inzerce je nutné adjustovat v návaznosti na posuzovanou nemovitou věc. Důvod rozdílné zjištěné věcné hodnoty a hodnoty porovnávací je skutečnost, že z vilového komplexu při současném stavu majetku a stavu trhu je schopen vlastník čerpat významný kladný ekonomický efekt. Ten lze obsahově definovat jako opak ekonomického nedostatku majetku. Výsledná objektivizovaná tržní hodnota oceňovaného vilového komplexu byla odvozena na základě dílčích výsledků ocenění a vyhodnocení silných a slabých stránek nemovitého majetku. **Objektivizovaná tržní hodnota činí 85.000.000,- Kč. Výši technických dluhů váznoucích na posuzovaných nemovitých věcech ocenil znalecký ústav na 6.100.000,- Kč, takže objektivizovaná tržní hodnota s váznoucími technickými dluhy činí 78.900.000,- Kč. Objektivizovaná tržní**

**hodnota** je odvozena tak, aby v co největší míře byla postavena na tržních datech, avšak pokud potřebná data nelze z objektivních příčin získat nebo neexistují, pak se musí část vstupních údajů pro ocenění nepřímo odvozovat, resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a propočty.

Zástupci znaleckého ústavu Kvita, Pawlita & Partneři před odvolacím soudem setrvali na závěrech znaleckého posudku, zejména pak na použité metodě ocenění formou stanovení objektivizované tržní hodnoty, když tržní data nebyla k dispozici. Při stanovení ceny se vychází z věcné a porovnávací hodnoty, za použití subjektivních znalostí znalců.

Odvolací soud zadal vypracování dodatku k znaleckému posudku č. 27/2015, kde uložil vyjádřit se k lokalitě a jejímu vlivu na objektivizovanou tržní cenu u nemovitostí použitých k porovnání s posuzovaným objektem a vlivu vývoje trhu a uplynutí času od vypracování znaleckého posudku k datu rozhodnutí odvolacího soudu. Z dodatku č. 1 k znaleckému posudku č. 27/2015 má odvolací soud za prokázané, že zařazením vzorků z méně kvalitních lokalit do porovnávací databáze nedošlo s ohledem na zvolené postupy hodnocení k výraznému ovlivnění celkového výsledku ocenění (minus 4,39 %). Znalecký posudek č. 27/2015 byl vypracován v období březen až červen 2015, prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila v únoru 2015. K datu vypracování dodatku č. 1 k tomuto znaleckému posudku došlo k výrazným pozitivním změnám v české ekonomice – k růstu. V důsledku toho mohlo dojít k navýšení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí, takže znalecký ústav v souladu se zadáním odvolacího soudu provedl odvození objektivizované tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí k datu vypracování dodatku č. 1 ke znaleckému posudku. Znalecký ústav vyšel z věcných hodnot staveb, jak byly určeny ve znaleckém posudku č. 27/2015 v cenové úrovni roku 2015, věcná hodnota je použita pouze podpůrně, takže použití věcných hodnot v cenové úrovni 2015 na celkový výsledek ocenění nemá zásadní vliv. Hledaná objektivizovaná tržní hodnota souboru nemovitých věcí byla odvozena odbornou rozvahou dílčích výsledků ocenění aplikací dvou oceňovacích metod - metody porovnávací s využitím tzv. neupravené jednotkové ceny a metody porovnávací tzv. multikriteriální porovnání. Zjištěná neupravená jednotková cena činila 104.000.000,- Kč, hodnota zjištěná multikriteriálním porovnáním 105.000.000,-Kč. **Objektivizovanou hodnotu bez váznoucích technických dluhů stanovil znalecký ústav na 104.000.000,- Kč, výši technických dluhů na 6.710.000,- Kč, objektivizovanou hodnotu nemovitých věcí po zohlednění technických dluhů určil na 97.290.000,- Kč.**

Spolu s odvoláním odvolatelé předložili znalecký posudek znaleckého ústavu Equity Solutions Appraisals č. 25-23112016 ze dne 10. 2. 2016. Z tohoto znaleckého posudku odvolací soud zjistil, že jeho úkolem, na základě objednávky Kateřiny Krejčířové, bylo zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 395 pro k. ú. Černošice a dále revize znaleckého posudku č. 27/2015 zpracovaného dne 30. 6. 2015 společností Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., obvyklou cenu nemovitých věcí stanovil znalecký ústav na základě stavu k 3. 11. 2015, téhož dne bylo provedeno místní šetření. Znalecký ústav při zpracování znaleckého posudku vycházel z podkladů získaných ze strany objednatelky, a to výpisu z katastru nemovitostí LV č. 395 k datu 10. 2. 2016, půdorysu vily a garáží, znaleckého posudku č. 27/2015 ze dne 30. 6. 2015 vypracovaného znaleckým ústavem Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o. Využil dále podklady získané znaleckým ústavem, a to fotodokumentaci z místního šetření, kopii katastrální mapy, nabídky realitních kanceláří na internetu a územní plán Města Černošice. Znalecký ústav uzavřel, že oceňovaná nemovitá věc představuje nadstandardní vilu s pozemky a dalšími stavbami tvořícími jeden funkční celek. Území Města Černošice sousedí s územím hlavního města České republiky – Prahou, vzdálenost od úplného centra



Prahy činí necelých 20 kilometrů. V Černošicích k 1. 1. 2015 žilo 6795 obyvatel. Město leží na levém břehu řeky Berounky, západ města navazuje na chráněnou krajinnou oblast Český kras. Od 20. let 20. století se jedná o oblíbené sídelní místo charakteristické vilovou zástavbou. Územím města prochází silnice vedoucí do Prahy – Radotína, je zabezpečeno železniční spojení pomocí tratě 171 Praha – Beroun. Autobusová doprava je včleněna do systému pražské integrované dopravy. Ve městě je veškerá základní občanská vybavenost (obchody, služby, ordinace lékařů, lékárna, ZŠ a MŠ, hřiště, knihovna, kompletní síť v dojezdové vzdálenosti na území Prahy). Existuje zde napojení na všechny inženýrské sítě. Oceňovaná nemovitá věc představuje objekt k bydlení (vilu) č. p. 166, garáže a jinou stavbu s pozemky, přičemž jednotlivé části spolu tvoří společně s příslušenstvím jeden funkční celek, který je ohraničen stavbou zděného oplocení. Vila leží v nerušené části obce v blízkosti přírody s působivým výhledem na jih. Objekt bydlení č. p. 166 leží na pozemku parc. č. 176. Jedná se o budovu s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažními a účelně využitým podkrovím. Původní stavba pochází z období první republiky, v 90. letech byla provedena přestavba a přístavba, kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v roce 1995. Další rekonstrukce proběhla v letech 1999 až 2001 (v tomto roce vydáno kolaudační rozhodnutí), vila je v dobrém technickém stavu. Základy vily jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha má mansardový tvar s vrcholovým světlíkem. Vnitřní povrchy upraveny vápennými štukovými omítkami, v prostoru centrálního schodiště je benátský štuk. Úpravy vnitřních povrchů jsou tvořeny silikátovými omítkami. Vnitřní obklady stěn jsou mramorové, dýhované, nadstandardní keramické. Centrální schodiště je tvořeno mramorovými stupni. Vstupní dveře jsou bezpečnostní, dveře uvnitř vily mají nadstandardní charakter. Okna jsou dřevěná, euro s izolačním dvojsklem. Ve vile se nachází kombinace několika druhů topných těles, vytápění je ústřední, kombinované. Jsou přítomny vnitřní rozvody studené a teplé užitkové vody, stejně jako kanalizace a plynové rozvody. Vnitřní vybavení (kuchyně, koupelny, wc) jsou nadstandardní. Ve vile se nachází osobní výtah, bezpečnostní systémy, ozvučení domu, vzduchotechnika, zařízení pro úpravu vody v bazénu a akvárium, elektrické krby, trezory, rolety, vnitřní žaluzie, v prostoru bazénu se nachází barový pult, akvárium a další. Celkově lze charakter a vybavení vily označit za vysoce nadstandardní. Na některých místech se však v důsledku neprovádění údržby projevuje zatékání přes stropní konstrukci, objevují se praskliny a plíseň. Garáže jsou představovány stavbou bez č. p./ č.e. na pozemku parc. č. 177 a stavbou, která dosud není evidována v katastru nemovitostí umístěnou pod povrchem pozemku parc. č. 178/1. Obě garáže jsou propojeny koridorem, jejich kapacita je 6 parkovacích míst. Kolaudace proběhla v roce 2001, technický stav je dobrý. Základy jsou vybudovány z betonových pasů, svislé konstrukce jsou zděné, střecha plochá s vegetačním povrchem. Úprava povrchu odpovídá vápenné omítkě, obklad průčelí je z travertinového kamenného obkladu. Podlahy jsou z keramické dlažby, ve vstupní chodbě do podzemního koridoru je dlažba kamenná. Vytápění je ústřední plynové, napojení na síť je provedeno. Objekt společenského a sportovního klubu leží na pozemku parc. č. 179, není dosud zapsán v katastru nemovitostí. Budova má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v roce 2001. Základy objektu klubu jsou vybudovány z betonových pasů, svislé konstrukce zděné. Střecha je plochá s vegetačním povrchem. Úprava vnitřních povrchů odpovídá vápenné omítkě, úpravy vnitřních povrchů jsou tvořeny silikátovými omítkami na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady jsou keramické nadstandardní, dále akustické stropy v kinosálu a v místnosti pro squash. Schody jsou železobetonové s mramorovým obkladem, okna dřevěná euro s dvojsklem. Dveře euro dřevěné. Podlahu tvoří mramorová dlažba, v multifunkční místnosti je dřevěná podlaha, v místnosti sociálního zázemí, vinotéce a skladech keramická dlažba. Vytápění je ústřední kombinované, je provedeno napojení na síť. Vnitřní vybavení klubu (barový pult, koupelny, wc) jsou nadstandardní. Dále se v budově nachází venkovní krb zabudovaný do fasády,

bezpečností systémy, vestavěný nábytek, vzduchotechnika a další. Objekt klubu je spojen s vilou podzemním koridorem. Technický stav lze považovat za velmi dobrý s výjimkou zatékání do multifunkčního prostoru. Strážní domek se nachází na parcele parc. č. 178/2, skládá se ze dvou provozně nepropojených částí. Obě části strážního domku mají jedno podlaží a jsou nepodsklepené. Kolaudace proběhla v roce 1995 a dále po úpravách v roce 2001, technický stav objektu je dobrý. Základy objektu klubu byly vybudovány z betonových pasů, svislé konstrukce jsou zděné, střecha je plochá, částečně s vegetačním povrchem. Úprava vnitřních povrchů odpovídá vápenné omítce, úpravy vnitřních povrchů jsou tvořeny silikátovými omítkami na kontaktním tepelně izolačním systému. Vnitřní obklady jsou keramické, standartní, dveře jsou bezpečnostní, okna dřevěná, euro s izolačním dvojsklem. Vytápění je ústřední, napojení na síť je provedeno. Stavba koridoru propojuje vstup z ulice s výtahem do vily, je umístěna pod povrchem pozemku parc. č. 178/1. Kolaudace proběhla v roce 1995, technický stav objektu je dobrý s výjimkou plísňe na některých místech na konci chodby. Jde o podzemní chodbu s nosnou železobetonovou konstrukcí, úprava vnitřních povrchů odpovídá vápenné omítce. Průčelí vstupu do výtahu je řešeno jako mramorové. Vytápění chybí, rozvody vody a kanalizace nejsou zavedeny. Je zabudována elektroinstalace. Kromě těchto staveb se nacházejí v blízkosti vily i další objekty, a to vstupní vrátka k terénnímu schodišti mezi dvěma objekty garáží, terénní schodiště s obkladem z travertinu navazující na vstupní vrátka. Schodiště je vyhříváno elektrickými kabely, v dalších částech v blízkosti vily jsou umístěna další terénní schodiště, dále objemné zdi v prostoru zahrady, zpevněné plochy, terasy z travertinu, oplocení zděné s vyzdívanými sloupky, venkovní zapuštěný bazén, venkovní sportovní hřiště s povrchem z umělé trávy, tréninková stěna, vyhlídkový přístřešek, bazén a výběh pro psy, podzemní železobetonová nádrž na vodu, kamerový systém, venkovní osvětlení, závlahový elektronicky řízený systém. Užitná plocha staveb celkem činí 1241,27 metrů<sup>2</sup> (vila 705,57 metrů<sup>2</sup>, garáže 166,67 metrů<sup>2</sup>, společenský a sportovní klub 316,90 metrů<sup>2</sup>, strážní domek 15,63 metrů<sup>2</sup>, spojovací koridor 36,50 metrů<sup>2</sup>). Ve znaleckém posudku str. 17 je specifikováno, co bylo pro účely stanovení užitné plochy vyjmuta z celkové podlahové plochy jednotlivých staveb. Ocenění nemovité věci bylo provedeno porovnávací metodou. Srovnávané nemovité věci by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitá věc oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě. V bodě 8.2 znalecký ústav specifikoval srovnávané objekty, a to v Jesenici, Březové - Olešku, v Praze 4 – Hodkovičkách, v Dobřichovicích, kdy se jedná o nadstandardní prostorné vily s dobrou dopravní dostupností, přičemž pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu byly použity korekční činitele, a to koeficient velikosti výměr, vlastních pozemků, lokality a dopravní dostupnosti, technického stavu a typu konstrukce, vybavení, ostatních vlivů, transakce. Jednotlivé korekční činitele byly stanoveny na základě odborného úsudku znaleckého ústavu, přičemž jako podklad byly využity publikace uvedené v seznamu použité literatury. Nabídkové ceny srovnávaných nemovitých věcí se pohybovaly od 24.000.000,- Kč do 59.990.000,- Kč, znalecký ústav vypočetl průměrnou jednotkovou cenu za jeden metr čtverečních ve výši 77.6577,48 Kč. Obvyklou cenu nemovité věci tak určil na částku 96.393.900,- Kč. V části 9. znaleckého posudku provedl znalecký ústav revizi znaleckého posudku č. 37/2015. Znalecký ústav spatřoval nedostatky revidovaného znaleckého posudku v nejasném a matoucím stanovení hodnotové váhy v kontextu dalších postupů, v tom, že vybraný vzorek srovnávaných nemovitých věcí byl rozdílný a rozdílnost nebyla případně zohledněna pomocí koeficientů, nesprávně byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, byly použity nestandardní postupy při ocenění (některé), chybně byla stanovena věcná hodnota některých staveb a byla přímo použita hodnota zjištěná podle oceňovací vyhlášky v rámci ocenění. V důsledku toho došlo ke stanovení hodnoty, která je pod hranicí obvyklé ceny oceňované nemovité věci. Zástupce znaleckého ústavu před odvolacím soudem uvedl, že se shoduje se znalci společnosti Kvita,

Pawlita & Partneři s.r.o. v tom, že se jedná o výrazně atypickou nemovitost, kde se těžko hledají srovnatelné nemovitosti. Zdůraznil, že postup zvolený při zpracování znaleckého posudku je transparentní, neboť jsou uvedeny jednotlivé parametry a jejich rozdíly, uvedeny použité koeficienty. Naproti tomu znalecký posudek vypracovaný společností Kvita, Pawlita & Partneři s.r.o. shrnuje vše pod jeden závěr a není možné zkontrolovat, jakým způsobem k tomuto závěru zpracovatel znaleckého posudku dospěl. Shoda u obou znaleckých ústavů se týká toho, že nabídková cena se liší od ceny realizované, kdy v revizním znaleckém posudku je uvedena dokonce 20% srážka oproti 10% uváděných ve znaleckém posudku č. 27/2015. Shodné závěry vyplynuly i při hodnocení nedostatků technického charakteru i v tom, že vybrané nemovitosti nedosahují v absolutním srovnání stejných hodnot jako porovnávaná nemovitost. Výtky týkající se výpočtu užitné plochy nemají významný vliv na výpočet ceny. Celý komplex je třeba hodnotit jako celek, neboť se jedná o atypický a atraktivní komplex na atraktivním místě. Pokud se týkalo použitého koeficientu K1 a K2 ten použili shodný pro všechny porovnávané nemovitosti, protože uvedené výměry, jak jsou uvedeny, neměly zásadní význam pro stanovení obvyklé ceny komplexu. Znalecký ústav tak uzavřel, že **obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 395 pro k. ú. Černošice činí 96.390.900,- Kč, a to včetně DPH ve výši 21%.**

Po provedeném dokazování a porovnání znaleckých posudků znaleckých ústavů Kvita, Pawlita & Partneři s.r.o. a Equity Solutions Appraisals odvolací soud dospěl k závěru, že odvolání povinného a jeho manželky bylo důvodné. Při svém rozhodování o určení obvyklé ceny vyšel odvolací soud ze znaleckého posudku č. 27/2015 a jeho dodatku č. 1, který byl vypracován znaleckým ústavem Kvita, Pawlita & Partneři s.r.o. Zástupci tohoto znaleckého ústavu po doplnění dokazování a vypracování dodatku znaleckého posudku tak, aby odpovídal změněným podmínkám na reálním trhu, přesvědčivě vysvětlili a zdůvodnili svůj postup při stanovení objektivizované tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Oba znalecké ústavy, které vypracovávaly ve věci znalecké posudky, se shodly na tom, že předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí, k němuž, v důsledku jeho výjimečného charakteru a nadstandardního vybavení, lze jen těžko zajistit nemovité věci pro porovnání a použití porovnávací metody. Nemovité věci tohoto typu jsou totiž obchodovány zřídka, navíc lze jen velmi těžko zjistit cenu, za kterou jsou na trhu případně realizovány. U předmětných nemovitostí může hrát kladnou i zápornou roli i jejich historie a zájem médií. Ke shodě došlo, pokud se týká zjištěných technických dluhů a stavu nemovitých věcí. Rozdílný postup znaleckých ústavů při výpočtech za použití zastavěné, resp. užitné plochy byly bez významného vlivu na zjištěnou cenu. Znalecké ústavy při stanovení obvyklé, resp. objektivizované tržní hodnoty použily odlišný postup a to v důsledku odlišného názoru na to, zda lze cenu určit za shora popsané situace na reálním trhu. Nicméně v obou případech k určení ceny musela po zjištění výchozích údajů specifikovaných v posudcích přistoupit úvaha (zkušenosti) znalce, ať již při určení jednotlivých koeficientů a jejich vlivu na výpočet ceny nebo, v případě objektivizované tržní ceny, při stanovení závěrů vycházejících ze zjištěné věcné hodnoty, vzorku porovnávaných nemovitých věcí a posouzení silných a slabých stránek nemovitých věcí. Znalecký posudek č. 27/2015 byl vypracován podle stavu k datu 30. 6. 2015, znalecký posudek Equity Solutions Appraisals k datu 10. 2. 2016. Po vypracování dodatku ke znaleckému posudku č. 27/2015 ze dne 30. 6. 2015 tak, aby reagoval na změnu reálního trhu za uplynulé období se zjištěná obvyklá cena (objektivizovaná tržní hodnota) lišila pouze o 896.100,- Kč, kdy o tuto sumu byla vyšší cena stanovená dodatkem ke znaleckému posudku č. 27/2015. Tento dodatek přitom reagoval na aktuální situaci na trhu k datu vyhlášení rozhodnutí odvolacího soudu a oproti posudku předloženého odvolateli, který byl zpracován na základě informací zjištěných na počátku roku 2016. Odvolací soud tak při svém rozhodování vyšel ze závěrů znaleckého posudku č. 27/2015 a dodatku k němu.

Odvolací soud přezkoumal i postup soudní exekutorky při vydání rozhodnutí o ceně nemovitosti a shledal jej plně v souladu se zákonem. Postup soudní exekutorky odpovídá ustanovení § 336 a násl. o.s.ř. a § 69 exekučního řádu, podle něhož po právní moci usnesení o nařízení exekuce a exekučního příkazu o prodeji nemovitostí exekutor ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství, a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené s tím, že při oceňování se postupuje podle zvláštního předpisu (§ 2 odst. 1 z. č. 151/1997 Sb., podle něhož též soudní znalec postupoval.

Podle ust. § 336a o.s.ř. podle výsledků ocenění a ohledání určí exekutor a) cenu nemovitosti a jejího příslušenství, b) cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených, c) závady, které prodejem v dražbě nezaniknou a d) výslednou cenu. Postup při ocenění podle § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů přitom znamená cenu nemovitostí stanovit jako tzv. obvyklou cenu. Tuto cenu zákon definuje jako cenu, jíž by bylo dosaženo při prodeji stejných či obdobných nemovitostí, při zvážení všech okolností, majících na cenu vliv, ale bez vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů vlastníka nebo vlivu zvláštní obliby. Cena obvyklá tak vychází z úrovně skutečně sjednávaných cen na tuzemském trhu; tím, že se vylučují okolnosti shora uvedené, znamená, že jde o cenu dosahovanou za standardního chování většiny subjektů na trhu při nákupu a prodeji.

S poukazem na shora uvedené závěry odvolací soud napadené usnesení vydané soudní exekutorkou ve výroku I. a IV. dle § 220 odst. 1 písm. b) změnil tak, že cenu a výslednou cenu nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím jako jednoho komplexu stanovil na 97.290. 000,- Kč, jinak usnesení soudní exekutorky potvrdil.

O náhradě nákladů odvolacího řízení nebylo odvolacím soudem s ohledem na ustanovení § 87 a § 88 exekučního řádu rozhodováno, neboť náklady exekuce a náklady oprávněného určí a vymůže exekutor na základě příkazu k úhradě nákladů exekuce.

**Poučení:** Proti tomuto rozhodnutí lze podat **dovolání** do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím pověřeného soudního exekutora, pokud napadené rozhodnutí 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

V Praze dne 9. srpna 2016

**JUDr. Martina Kasíková, v.r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Kateřina Šmídová