

Číslo jednací: 156 EX 1095/16-93

uvádějte při veškeré korespondenci
Značka oprávněného: 351741/1, Mgr. Jan Mercl

U s n e s e n í

Soudní exekutor JUDr. Milan Makarius Exekutorského úřadu Praha-západ, se sídlem Plzeňská 276/298, 151 23 Praha 5, na základě pověření Okresního soudu v Mělníku ze dne 15. 08. 2016, č. j. 16 EXE 1549/2016-23, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **Hypoteční banka, a.s.**, IČ: 13584324, se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5, proti povinnému: **1) Ondřej Koritenský**, nar. 23. 08. 1972, bytem Průběžná 921/3, 100 00 Praha 10, **2) Lucie Koritenská**, nar. 23. 02. 1982, bytem Na Výsluní č.p. 1304, 277 11 Neratovice, k uspokojení pohledávky 3.400.000,- Kč s příslušenstvím, o ocenění nemovitých věcí povinného a o změně usnesení ze dne 25. 04. 2017, č. j. 156 EX 1095/16-24

t a k t o :

I. Exekuce se týká spoluvlastnického podílu v dosud nevypořádaném společném jmění povinných o velikosti ideální 1/4 k nemovitým věcem, a to:

- pozemek parc. č. 106/13 o výměře 985 m², druh pozemku: orná půda,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1114, pro obec Nelahozeves, katastrální území Lešany u Nelahozevsi, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

II. Exekuce se týká příslušenství nemovitých věcí uvedených ve výroku I. tohoto usnesení, a to:

- Žádné příslušenství nebylo zjištěno.

III. Výsledná cena nemovitých věcí a jejich příslušenství, kterých se exekuce týká **s e u r č u j e** částkou 26.850,- Kč. Tímto se mění výrok III. usnesení soudního exekutora ze dne 25. 04. 2017, č. j. 156 EX 1095/16-24.

Uvedené nemovité věci budou draženy s příslušenstvím a součástmi jako jeden celek.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- žádná

O d ů v o d n ě n í :

Na základě pověření Okresního soudu v Mělníku ze dne 15. 08. 2016, č. j. 16 EXE 1549/2016-23 je vedena exekuce na majetek povinných a jejím vedením byl pověřen JUDr. Milan Makarius, soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha – západ. V rámci provádění exekuce bylo rozhodnuto o provedení exekuce prodejem nemovitých věcí uvedených ve výroku I. tohoto usnesení.

Poté, kdy do rejstříku zahájených exekucí byla zapsána doložka provedení exekuce a exekuční příkaz prodejem nemovitých věcí nabyt právní moci, soudní exekutor ustanovil za účelem určení ceny předmětných nemovitých věcí soudního znalce.

Na základě znaleckého posudku ze dne 13. 04. 2017, č. 6585-125/17 vypracovaného soudním znalcem Ing. Karlem Schwarzem, bytem Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9, vydal soudní exekutor usnesení o určení ceny předmětných nemovitých věcí ze dne 25. 04. 2017, č. j. 156 EX 1095/16-24 (dále jen „usnesení o ceně“), jež nabylo právní moci dne 07. 06. 2017. V usnesení o ceně byla určena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí částkou 154.900,- Kč. Následně soudní exekutor usnesením ze dne 13. 06. 2017, č. j. 156 EX 1095/16-25 nařídil první dražební jednání na den 02. 08. 2017. První dražební jednání bylo neúspěšné, když se ho neúčastnil žádný dražitel, který byl učinil alespoň nejnížší podání. Usnesením ze dne 05. 12. 2017, č. j. 156 EX 1095/16-39 soudní exekutor nařídil konání druhého dražební jednání na den 23. 01. 2018. Rovněž druhé dražební jednání bylo neúspěšné, když se ho neúčastnil žádný dražitel, který byl učinil alespoň nejnížší podání.

Následně soudní exekutor zjistil, že došlo ke změně územního plánu obce Nelahozeves. V důsledku změny územního plánu, předmětné nemovité věci již nejsou uvažovány jako zastavitelné území nebo území určené pro výstavu, ale nově jsou evidovány jako „smíšené nezastavěné území“ bez možnosti výstavby. Dle názoru soudního exekutora tedy došlo k výrazné změně okolností (možné funkční využití předmětných nemovitých věcí) významných pro ocenění dotčených nemovitých věcí.

Dle ust. § 336 a odst. 4 o.s.ř. soudní exekutor změnil usnesení o ceně, nebyla-li vydána dražební vyhláška, pokud se výrazně změnily okolnosti rozhodné pro ocenění nemovité věci a jejího příslušenství.

Vzhledem ke skutečnosti, že účinky dražebních vyhlášek (usnesení ze dne 13. 06. 2017, č. j. 156 EX 1095/16-25 a usnesení 05. 12. 2017, č. j. 156 EX 1095/16-39) pominuly ve chvíli, kdy bylo dražební jednání ukončeno jako neúspěšné a vzhledem ke skutečnosti, že soudní exekutor zjistil, že se výrazně změnily okolnosti rozhodné pro ocenění nemovité věci a jejího příslušenství, rozhodl před nařízením dalšího dražebního jednání (ust. § 336m odst. 2 o.s.ř.) o přecenění předmětných nemovitých věcí. Pro účely přecenění dotčených nemovitých věcí, ustanovil soudní exekutor usnesením ze dne 28. 05. 2019, č. j. 156 EX 1095/16-64 znalce Ing. Karla Schwarze, bytem Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9 k vypracování aktualizovaného znaleckého posudku.

Znalecký posudek soudního znalce Ing. Karla Schwarze, bytem Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9 ze dne 23. 07. 2019, č. 6585-125/17 byl zpracován v souladu ust. § 2 odst. 1 zákona č. 157/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a cena obvyklá byla stanovena metodou srovnávací,

za pomoci analýzy prodejů obdobných druhů nemovitých věcí, které byly uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období, kdy byly analyzovány majetky prodané a nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase. V posudku soudní znalec přihlédl ke změně možného funkčního využití předmětných nemovitých věcí dle nového územního plánu obce Nelahozeves. Z posudku vyplývají konkrétní údaje, z nichž znalec při použití této metody vycházel a je z něj i patrné, jakým způsobem dospěl k obvyklé ceně. Z uvedeného důvodu soudní exekutor neshledal důvod se od znaleckého posudku při určení ceny nemovitých věcí odchýlovat, a proto na základě znaleckého posudku soudního znalce Ing. Karla Schwarze, bytem Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9 ze dne 23. 07. 2019, č. 6585-125/17 soudní exekutor podle § 336a o.s.ř. nově určil cenu nemovitých věcí pro účely konání dražby, a to včetně jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem známým závadám na nemovitých věcech váznoucích.

Pokud se týče věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv, které dražbou nemovitostí nezaniknou, ta nebyla v daném případě zjištěna. Pokud se po vydání tohoto usnesení objeví taková věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, budou o nich účastníci dražby informováni před zahájením dražby samotné.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudního exekutora.

Soudní exekutor upozorňuje subjekty údajů, že informace o zpracování osobních údajů jsou k dispozici na webových stránkách www.eupz.cz pod záložkou „GDPR“.

V Praze dne 12. září 2019

Mgr. Pavel Dolanský, v. r.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Beroun
zastupující dle § 16 e.ř.
JUDr. Milana Makaria, soudního exekutora
Exekutorský úřad Praha-západ

Za správnost vyhotovení:
Mgr. Tomáš Vrtiška
pověřen soudním exekutorem