

Číslo jednací: 156 EX 2203/15-89

uvádějte při veškeré korespondenci
Značka oprávněného: 248907/1, Martina Janečková

U s n e s e n í

Soudní exekutor JUDr. Milan Makarius Exekutorského úřadu Praha-západ, se sídlem Plzeňská 276, 151 23 Praha 5, na základě pověření Okresního soudu ve Svitavách ze dne 07. 10. 2015, č. j. 7 EXE 769/2015-18, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **Hypoteční banka, a.s.**, IČ: 13584324, se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5, proti povinnému: **1) Libor Vodehnal**, IČ: 60125233, nar. 10. 03. 1974, bytem Nová Ves U Litomyšle č.p. 19, 570 01 Litomyšl, **2) Lucie Vodehnalová**, IČ: 87140292, nar. 17. 06. 1978, bytem Nová Ves U Litomyšle č.p. 19, 570 01 Litomyšl, k uspokojení pohledávky 2 569 142,50 Kč s příslušenstvím, o ocenění nemovitostí povinného

t a k t o :

I. Exekuce se týká nemovitých věcí povinných, a to:

- pozemek parc. St. č. 98 o výměře 720 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Makov, č.p. 36, způsob využití. rod. dům,
- pozemek parc. č. 168 o výměře 108 m², druh pozemku: zahrada,
- pozemek parc. č. 170 o výměře 1094 m², druh pozemku: zahrada,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj – Katastrální pracoviště Svitavy, pro obec Makov, katastrální území 690007 Makov u Litomyšle, na listu vlastnictví č. 39.

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

- Bojler, kamna na tuhá paliva, 2 x kuchyňská linka, stodola, dřevěný přístřešek.

III. Výsledná cena nemovitých věcí a jejich příslušenství, kterých se exekuce týká s e u r č u j e částkou 2 024 620 Kč.

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 nebyla zjištěna.

O d ů v o d n ě n í :

Na základě pověření Okresního soudu ve Svitavách ze dne 07. 10. 2015, č. j. 7 EXE 769/2015-18 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.

Oprávněný předložil soudnímu exekutorovi znalecký posudek ze dne 08. 09. 2016, č. 3278-799/2016, který byl vypracován k ocenění předmětných nemovitých věcí znaleckým ústavem XP invest, s.r.o., IČ: 28462572, se sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2. Znalecký ústav provedl zaměření předmětných nemovitých věcí na místě samém dne 07. 09. 2016.

Soudní exekutor výše uvedený znalecký posudek doručil účastníkům řízení spolu s výzvou k vyjádření ze dne 20. 12. 2019, č. j. 156 EX 2203/15-66. Soudní exekutor určil účastníkům řízení lhůtu k vyjádření k předloženému znaleckému posudku v délce 15 dnů. Soudní exekutor účastníky řízení dále poučil o tom, že v případě, že se ve stanovené lhůtě ke znaleckému posudku nevyjádří, bude mít za to, že se znaleckým posudkem souhlasí. Žádný z účastníků řízení se k předloženému znaleckému posudku nevyjádřil.

Ohledání nemovitých věcí soudním exekutorem nebylo potřebné, a proto k němu soudní exekutor nepřistoupil. Obhlídka předmětných nemovitých věcí byla učiněna znaleckým ústavem.

Ze znaleckého posudku soudní exekutor zjistil, že příslušenstvím oceňovaných nemovitých věcí jsou mimo jiné dva dřevěné altány (str. 4 znaleckého posudku), a to:

- Altán 1 - Dřevěný přístřešek beze stěn, s valbovou střechou a krytinou z kanadského šindele. Rok výstavby 1992.
- Altán 2 – Stavba ve tvaru osmiúhelníku se stěnami ze dřeva, s betonovými základy. Některé stěny zaskleny. Krytina střechy z kanadského šindele. Rok výstavby 1992.

(dále společně také jen “altány“)

Na základě znaleckého posudku ze dne 08. 09. 2016, č. 3278-799/2016, vydal soudní exekutor usnesení o určení ceny předmětných nemovitých věcí ze dne 19. 02. 2020, č. j. 156 EX 2203/15-69, jež nabylo právní moci dne 11. 03. 2020. Soudní exekutor poté usnesením ze dne 18. 03. 2020, č. j. 156 EX 2203/15-69 (dražební vyhláška) nařídil první dražební jednání na den 19. 05. 2020.

Po vydání dražební vyhlášky soudní exekutor z vyjádření třetích osob zjistil, že výše uvedené altány tvoří příslušenství dražených nemovitých věcí, protože tyto nejsou ve vlastnictví povinných. Třetí osoby své vyjádření doplnily o usnesení o příklepu, která vydal JUDr. Arnošt Hofman, soudní exekutor, Exekutorský úřad Pardubice dne 19. 04. 2013, č. j. 029 EX 240/07-48 resp. 029 EX 240/07-49, z nichž vyplývá, že předmětné altány byly dne 19. 04. 2013 vydraženy v exekuční dražbě. Soudní exekutor následně nahlédnutím do sbírky listin katastru nemovitostí zjistil, že altány nebyly předmětem kupní smlouvy (čl. IV. kupní smlouvy) na jejímž základě povinní oceňované nemovité věci nabyly. Z výše uvedeného vyplývá, že

povinní nikdy nebyly vlastníky dotčených altánů a tyto tedy nemohou tvořit příslušenství oceňovaných nemovitých věcí.

S ohledem na chybné určení příslušenství nemovitých věcí, které má podle soudního exekutora vliv na stanovení výsledné ceny dražených nemovitých věcí, rozhodl soudní exekutor usnesením ze dne 05. 05. 2020, č. j. 156 EX 2203/15-85 o zrušení nařízeného dražebního jednání.

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.

Účinky dražební vyhlášky (usnesení soudního exekutora ze dne 18. 03. 2020, č.j. 156 EX 2203/15-69) pominuly ve chvíli, kdy bylo dražební jednání usnesením soudního exekutora ze dne 05. 05. 2020, č. j. 156 EX 2203/15-85 zrušeno. Následně soudní exekutor rozhodl o novém ocenění dotčených nemovitých věcí, ve kterém zohlední nová zjištění ohledně jejich příslušenství.

Znalecký posudek ze dne 08. 09. 2016, č. 3278-799/2016 byl zpracován v souladu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 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. 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 soudní exekutor podle § 336a o.s.ř. určil cenu nemovitých věcí pro účely konání dražby, a to včetně jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem známým závadám na nemovitých věcech váznoucích.

Obvyklá cena dotčených nemovitých věcí včetně domnělého příslušenství (altány) byla ve znaleckém posudku ze dne 08. 09. 2016, č. 3278-799/2016 určena částkou ve výši 2 100 000 Kč.

Altány byly ve znaleckém posudku ze dne 08. 09. 2016, č. 3278-799/2016 (str. 19–22, 24 znaleckého posudku) oceněny následovně:

- Altán 1 – částkou ve výši 19 840 Kč (zaokrouhleno podle ust. § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb. na celé desetikoruny),
- Altán 2 – částkou ve výši 55 540 Kč (zaokrouhleno podle ust. § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb. na celé desetikoruny).

Celkem 75 380 Kč.

Výslednou cenu (výrok III. tohoto usnesení) předmětných nemovitých věcí určil soudní exekutor tedy tak, že od zjištěné (celkové) obvyklé ceny 2 100 000 Kč odečetl zjištěnou cenu altánů 75 380 Kč. **Výsledná cena nemovitých věcí povinných uvedených ve výroku I. tohoto usnesení tedy činí 2 024 620 Kč**

Pokud se týče věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv, které dražbou nemovitých věcí 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 ě n í : Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Hradci Králové 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“.

Tato listina může být vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb (§ 48 odst. 4 o.s.ř.). K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná podle § 16a kancelářského řádu nebo se předá účastníku v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b odst. 3 kancelářského řádu).

V Praze dne 12. srpna 2020

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 Vrtilška
pověřený soudním exekutorem