

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Obchodování s nemovitostmi v exekuci a insolvenčním řízení

Daniel Limpouch

© 2023 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Daniel Limpouch

Ekonomika a management

Název práce

Obchodování s nemovitostmi v exekuci a v insolvenčním řízení

Název anglicky

Real estate trading in foreclosure and insolvency proceedings

Cíle práce

Cílem práce je kvalifikace výhod a eliminace možných rizik při nákupu nemovitostí v exekuci a insolvenčním řízení. Dále identifikovat hlavní motivaci pro investování do tohoto druhu nemovitostí a výnosy s tím spojené. Hlavním cílem je vyhodnocení výnosnosti nákupu nemovitostí v exekucích a v insolvenčním řízení ve srovnání s nákupem nemovitostí na běžném realitním trhu. Vedlejším cílem bude získání potřebných dat, ze kterých by bylo možno dále čerpat. Jedním z nich bude porovnání mezi prodejem nemovitostí v krizovém řízení a prodejem na volném trhu. Dalším vedlejším cílem je zjišťování potenciálních rizik při nákupu nemovitostí na běžném realitním trhu a nemovitostí prodaných v krizových řízeních. V neposlední řadě je cílem i rozbor znaleckých posudků.

Metodika

Práce bude nejprve pomocí deskriptivní metody objasňovat základní pojmy jako jsou například exekuce, insolvence, insolvenční řízení, dobrovolná a nedobrovolná dražba a realitní trh.

Primární data a vlastní výzkum bude proveden na Exekutorském úřadě ve Strakonici, dále ve firmě STET s.r.o., realitní společnosti a u insolvenční správky. Doplnující data budou získána pomocí odborné literatury, veřejných rejstříků, vědeckých článků a dražebních portálů včetně rozboru dražebních vyhlášek.

K dosažení výše uvedeného cíle bude provedena analýza ekonomičnosti při prodeji rodinných domů a bytových jednotek. Zdrojem dat bude 12 vybraných nemovitostí v Jihočeském kraji. Metoda komparace pak bude srovnávat investování do nemovitostí na volném trhu a při krizových řízeních. Pro myšlenkové spojení poznatků získaných v rámci analýzy bude použita metoda syntézy. V rámci analýzy bude dále použita metoda indukce, jež vyvodí obecný závěr na základně poznatků o vzorku.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

Nemovitost, exekuce, insolvenční řízení, realitní trh, investování, výhody, rizika, dobrovolná dražba, nedobrovolná dražba

Doporučené zdroje informací

- KASÍKOVÁ, M. a kol. 2022. Exekuční řád: komentář. 5. vydání. V Praze: C.H. Beck. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-855-9.
- KOTOUČOVÁ, J. a kol. 2010. Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon): komentář. V Praze: C.H. Beck. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-320-2.
- KOZÁK, J. a kol. 2018. Insolvenční zákon: komentář. 4. vydání. Praha: Wolters Kluwer. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-932-9.
- PRUDILOVÁ, M. 2001. Veřejné dražby a exekuce. Praha: Linde. ISBN 80-7201-288-6.
- SVOBODA, K. 2020. Exekuční řízení: civilní proces z pohledu účastníka. V Praze: C.H. Beck. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-802-3.
- WOLFOVÁ, J., ŠTIKA, M. 2016. Soudní exekuce. Praha: Wolters Kluwer. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-427-0.

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

prof. Ing. PhDr. Lucie Severová, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 20. 12. 2023

prof. Ing. PhDr. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 9. 2. 2024

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 06. 03. 2024

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Obchodování s nemovitostmi v exekuci a insolvenčním řízení" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. 3. 2024

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval mé vedoucí bakalářské práce, prof. Ing. PhDr. Lucii Severové, Ph.D. za profesionální přístup, poskytnutí hodnotných rad při vypracovávání bakalářské práce. Dále bych rád poděkoval všem institucím, jež mi při výzkumu vycházely vstříc.

Obchodování s nemovitostmi v exekuci a insolvenčním řízení

Abstrakt

Tato bakalářská práce pojednává o obchodování s nemovitostmi v exekuci a insolvenčním řízení v Jihočeském kraji. Hlavním cílem je vyhodnocení výnosnosti nákupu nemovitostí zatížených exekucí či insolvenčním řízením. Jedním z dílčích cílů je klasifikace výhod a eliminace možných rizik při nákupu nemovitostí v exekuci nebo insolvenčním řízení ve srovnání s nemovitostmi na volném trhu. Dalším dílčím cílem je identifikace hlavní motivace pro investování do tohoto druhu nemovitostí.

V teoretické části jsou pomocí deskriptivní metody objasněny základní pojmy, jako jsou například exekuce, insolvence, insolvenční řízení, dobrovolná a nedobrovolná dražba, realitní trh, vlastnické práce a daň z nemovitosti.

V praktické části jsou analyzována získaná data u nemovitostí zatížených exekucí či v insolvenčním řízení. Zatížené nemovitosti jsou porovnávány s nemovitostmi prodanými na volném realitním trhu.

V závěrečné kapitole je provedena metoda **komparace**, jež srovnává investování do nemovitostí na volném trhu a při krizových řízeních. Metoda **syntézy** je použita pro spojení získaných poznatků v rámci analýzy. V rámci analýzy je dále použita metoda **indukce**, jež vyvozuje obecný závěr na základě poznatků o vzorku. Obecný závěr tedy klasifikuje výhody a rizika pro investování do nemovitostí v exekuci a v insolvenčním řízení.

Klíčová slova: Nemovitost, exekuce, insolvenční řízení, realitní trh, investování, výhody, rizika, dobrovolná dražba, nedobrovolná dražba

Real estate trading in foreclosure and insolvency proceedings

Abstract

This bachelor thesis deals with real estate trading in foreclosure and insolvency proceedings in the South Bohemia Region. The main objective is to evaluate the profitability of purchasing real estate encumbered by foreclosure or insolvency proceedings. One of the sub-objectives is to classify the advantages and eliminate the possible risks of buying real estate in foreclosure or insolvency proceedings compared to real estate on the open market. Another sub-objective is to identify the main motivation for investing in this type of real estate.

In the theoretical part, the basic concepts such as foreclosure, insolvency, voluntary and involuntary auction, real estate market, ownership work and property tax are explained using a descriptive method.

The practical part analyses the data obtained for properties encumbered by foreclosure or in insolvency proceedings. The encumbered properties are compared with properties sold on the free real estate market.

In the final chapter, a **comparison method** is performed, which compares investment in real estate on the open market and in distressed proceedings. The **synthesis method** is used to combine the findings within the analysis. Furthermore, the **method of induction** is used within the analysis, which draws a general conclusion based on the findings of the sample. The general conclusion thus classifies the benefits and risks for real estate investment in foreclosure and insolvency proceedings.

Keywords: Real estate, foreclosure, insolvency proceedings, real estate market, investing, benefits, risks, voluntary auction, involuntary auction

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika.....	11
3 Teoretická východiska	13
3.1 Nemovitost	13
3.1.1 Katastr nemovitostí	13
3.1.2 Vlastnické právo	14
3.1.3 Daň z nemovitých věcí.....	15
3.2 Exekuce	16
3.2.1 Druhy exekučních řízení	16
3.2.2 Způsob provedení exekuce.....	18
3.2.3 Centrální evidence exekucí	22
3.3 Insolvenční řízení	23
3.3.1 Druhy insolvenčního řízení	23
3.3.2 Průběh insolvenčního řízení.....	24
3.3.3 Insolvenční rejstřík.....	26
3.4 Dražba	27
3.4.1 Dobrovolná dražba.....	28
3.4.2 Nedobrovolná dražba	29
3.5 Investování, obchod – tržní rovnováha	30
3.5.1 Trh nemovitostí.....	30
3.5.2 Nákup nemovitostí v exekuci a insolvenčním řízení	30
3.5.3 Prodej nemovitostí v exekuci	31
3.5.4 Odvody daní.....	31
3.6 Vyhodnocení – Rentabilita nákupu nemovitostí zatížených exekucí nebo insolvenčním řízení	32
3.6.1 Rizika a nejistoty.....	32
3.6.2 Stav nemovitosti.....	32
3.6.3 Cena a hodnota.....	32
3.6.4 Reálná možnost.....	32
3.6.5 Dlouhodobá strategie	32
4 Vlastní práce	33
4.1 Nemovitosti zatížené exekucí.....	34
4.1.1 Rodinný dům, 116 m ² , obec Střelské Hoštice.....	34
4.1.2 Rodinný dům, 112 m ² , obec Volyně – Zechovice	35

4.1.3	Rodinný dům, 200 m ² , obec Borovany	37
4.1.4	Nebytový prostor, 54 m ² , obec Strakonice	38
4.1.5	Orná půda, 3183 m ² , obec Tálín	40
4.1.6	Lesní pozemek, 2817 m ² , obec Osek	41
4.2	Nemovitosti zatížené insolvenčním řízením	43
4.2.1	Administrativní budova, 7692 m ² , obec Písek	43
4.2.2	Bytový dům, 1050 m ² , obec Písek	44
4.2.3	Byt 3+1, 64 m ² , obec Tábor	46
4.2.4	Byt 3+1, 67 m ² , obec České Budějovice.....	47
4.2.5	Byt 1+1, 37 m ² , obec České Budějovice.....	49
4.2.6	Byt 2+1, 59 m ² , obec Strakonice	50
5	Výsledky a diskuse	52
5.1	Nemovitosti zatížené exekucí	52
5.1.1	Rodinný dům, 116 m ² , obec Střelské Hoštice.....	53
5.1.2	Rodinný dům, 112 m ² , obec Volyně – Zechovice	54
5.1.3	Rodinný dům, 200 m ² , obec Borovany	55
5.1.4	Nebytový prostor, 54 m ² , obec Strakonice	56
5.1.5	Orná půda, 3183 m ² , obec Tálín	57
5.1.6	Lesní pozemek, 2817 m ² , obec Osek	58
5.2	Nemovitosti zatížené insolvenčním řízením	59
5.2.1	Administrativní budova, 7692 m ² , obec Písek	60
5.2.2	Bytový dům, 1050 m ² , obec Písek	61
5.2.3	Byt 3+1, 64 m ² , obec Tábor	62
5.2.4	Byt 3+1, 67 m ² , obec České Budějovice.....	63
5.2.5	Byt 1+1, 37 m ² , obec České Budějovice.....	64
5.2.6	Byt 2+1, 59 m ² , obec Strakonice	65
6	Závěr	66
7	Seznam použitých zdrojů	68
8	Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk.....	71
8.1	Seznam obrázků	71
8.2	Seznam tabulek	71
8.3	Seznam grafů.....	72

1 Úvod

Nemovitosti zaujímají klíčové místo v ekonomickém a společenském kontextu, a to nejen proto, že jsou dlouhodobým a významným majetkem. Jejich hodnota, vlastnictví a obchodování s nimi představuje důležité aspekty moderního tržního prostředí. V důsledku různých ekonomických výkyvů, které mohou vést i k neschopnosti plnění finančních závazků se mohou vlastníci nemovitostí snadno ocitnout v situaci exekuce nebo insolvenčního řízení. To vede k novému a komplexnímu odvětví obchodování s nemovitostmi, které vyžadují hlubokou znalost právních, finančních a ekonomických aspektů.

Tato bakalářská práce se zaměřuje na analýzu obchodování s nemovitostmi v kontextu exekuce a insolvenčního řízení. Exekuce a insolvenční procesy se stávají výzvou pro věřitele, dlužníky, ale také pro investory, kteří hledají příležitosti na realitním trhu. Ztráta majetku nebo možnost jeho získání za zvýhodněných podmínek v důsledku těchto procesů ovlivňuje dynamiku nemovitostí a redefinovala strategie obchodníků, investorů a ostatních aktérů.

V práci jsou využity relevantní právní předpisy, ekonomické teorie a reálné příklady, aby byl poskytnut komplexní pohled na toto téma. Tato analýza má za cíl přispět k hlubšímu porozumění procesů obchodování s nemovitostmi v exekuci a insolvenčním řízení.

Teoretická část objasňuje pojmy nemovitost, exekuce, insolvenční řízení, dražba, investování do nemovitostí zatížených exekucí, či insolvencí a na závěr zhodnocuje parametry, na které musí investor brát zřetel. Praktická část v tabulkách popisuje a porovnává nemovitosti zatížené exekucí, nebo insolvenčním řízením s nemovitostmi prodanými na volném trhu. Na konci práce je pomocí grafů provedena komparace nemovitostí, pomocí metody syntézy je objasněn nákup nemovitostí a pomocí metody indukce je vyvozen závěr, zdali se nákup nemovitostí zatížených exekucí, či insolvencí budoucím investorům vyplatí.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem je vyhodnocení výnosnosti nákupu nemovitostí v exekucích a v insolvenčním řízení ve srovnání s nákupem nemovitostí na běžném realitním trhu.

Na základě tohoto jsou dále klasifikovány výhody a eliminace možných rizik při nákupu nemovitostí v exekuci a insolvenčním řízení. Dalším cílem je identifikace hlavní motivace pro investování do tohoto druhu nemovitostí a výnosy s tím spojené.

Dílčím cílem je získání potřebných dat, ze kterých by bylo možno dále čerpat. Dalším z dílčích cílů je porovnání mezi prodejem nemovitostí v krizovém řízení a prodejem na volném trhu. V neposlední řadě je dílčím cílem i rozbor znaleckých posudků.

2.2 Metodika

Práce nejprve pomocí deskriptivní metody objasňuje základní pojmy jako jsou například exekuce, insolvence, insolvenční řízení, dobrovolná a nedobrovolná dražba a realitní trh.

Primární data a vlastní výzkum je proveden na Exekutorském úřadě ve Strakoniciích, dále ve firmě STET s.r.o., realitní společnosti a u insolvenční správkyně. Doplňující data jsou získána pomocí odborné literatury, veřejných rejstříků, vědeckých článků a dražebních portálů včetně rozboru dražebních vyhlášek.

K dosažení výše uvedeného cíle je provedena analýza ekonomičnosti při prodeji rodinných domů, bytových jednotek a dalších typů nemovitostí. Zdrojem dat je 12 vybraných nemovitostí v Jihočeském kraji.

Praktická část se zabývá získanými daty a analyzuje celý proces u exekucemi a insolvencemi zatížených nemovitostí a následné možnosti s finálním prodejem těchto nemovitostí. Dále se zabývá rozбором znaleckých posudků a jejich vyhodnocováním, zdali jsou některé nemovitosti prodávané prudce pod cenou, anebo cena odpovídá, či dokonce přesáhne výši znaleckého posudku.

V závěrečné kapitole, jež se týká výsledků a diskuse je použita metoda **komparace**, která srovnává investování do nemovitostí na volném trhu a při krizových řízeních. Nemovitosti jsou seřazeny do grafů, kde bude zřetelné srovnání cen na m² a červenou barvou jsou zde vyznačeny nemovitosti zatížené exekucí či insolvencí. Pro myšlenkové spojení

poznatků získaných v rámci analýzy je použita metoda **syntézy**. Tato metoda objasňuje náležitosti typu – kde se nemovitost nachází, za jakou cenu na m² se pohybuje, jaké se cena liší od nemovitostí prodaných na volném trhu a jak byla zatížená nemovitost prodána. V rámci analýzy je dále použita metoda **indukce**, jenž vyvodí obecný závěr na základně poznatků o vzorku. Obecný závěr lze klasifikovat jako výsledek výzkumu, zdali se investování do tohoto druhu nemovitostí vyplatí nebo nikoli a dále vysvětlení, v čem může být výhoda této investice či naopak.

3 Teoretická východiska

3.1 Nemovitost

Nemovitost je výraz jak právní, tak i ekonomický. Vztahuje se na fyzický majetek, který nelze jednoduše převádět a přenášet. Nemovitost může být pozemek, ale i na něm postavené budovy, je to tedy fyzický majetek, který má trvalou povahu. Nemovitosti nebo také nemovité věci definuje Zákon č. 89/2012 Sb. – Nový občanský zákoník.

Nemovité věci se dle Zákona č. 89/2012 Sb. dělí do mnoha skupin například na:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věčná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty,
- bytové jednotky,
- některé stavby spojené se zemí pevným základem,
- inženýrské sítě,
- dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.

3.1.1 Katastr nemovitostí

Nemovitosti jsou evidovány ve veřejném a jednotném seznamu nemovitostí – katastru nemovitostí (Janků, 2006, s. 2). Tato oficiální databáze slouží pro evidenci údajů o vlastnictví nemovitostí a jejich právním stavu. Katastr upravuje zákon č. 256/2013 Sb. O katastru nemovitostí. Ten jej definuje jako „*soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis k těmto nemovitostem*“ (Štika, Wolfová, 2016, s. 223). Zákon o katastru nemovitostí, konkrétně §1 odst. 2, pak katastr definuje jako zdroj informací. Obsahuje například podklady, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, pro rozvoj území či ochraně zájmů památkové péče. Katastr eviduje údaje o konkrétních nemovitostech – jejich popis, polohu, vlastníka či dohody spoluvlastníků, údaje o ceně. Vzhledem k tomu lze říci, že katastr podporuje transparentnost na trhu s nemovitostmi a zjednodušuje i obchodování s nimi.

Tento fakt taktéž posiluje to, že katastry nemovitostí jednotlivých zemí jsou digitalizovány, což umožňuje jednoduchý přístup k informacím pomocí internetu.

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou pozemky v podobě parcel, budovy, práva stavby či nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

3.1.2 Vlastnické právo

Vlastnické právo je upraveno zákonem č. 89/2012 Sb. – Nový občanský zákoník. Občanský zákoník, přesněji důvodové zprávy k němu, uvádějí, že existuje rozdíl mezi vlastnictvím a vlastnickým právem. Novotný a kol. (2017, s. 64) uvádějí, že vlastnictví označuje předmět vlastnického práva, souhrn, k němuž má vlastník vlastnické právo. Petr (2011, s. 3) dále uvádí, že vlastnické právo je poměrně obtížným teoretickým problémem, aniž by v praxi přinášelo zásadní problémy.

Obecně lze říci, že kde končí svoboda každého, tam začíná svoboda těch dalších. Vlastnické právo je jedním ze základních přirozených práv, které stanovuje, že každý vlastník má na své právo ochranu. Nicméně vlastník tohoto práva jej nemůže využívat tím způsobem, který by ovlivňoval a škodil ve výkonu vlastnického práva osobám druhých.

Dle občanského zákoníku lze vlastnit vše, co někomu patří, všechny hmotné i nehmotné věci. Za hmotné věci lze v právním smyslu taktéž považovat i nehmotné statky (např. patenty či ochranné známky), jelikož hmotná je věc ovladatelná část vnějšího světa (Novotný a kol., 2017, s. 166).

Katastr nemovitostí má v rámci vlastnického práva zásadní význam. Jak již bylo výše zmíněno, v katastru lze mimo jiné zjistit, kdo má vlastnické právo, k jaké nemovitosti. Při prodeji nemovitosti dochází ke změně vlastníka. Avšak vlastnictví nemovitosti nelze převést pouhým nebo jednostranným úkonem. Důležitou roli v tomto převodu hraje kupní smlouva. Tak jako každá smlouva musí i kupní smlouva splňovat určitý formát a náležitosti. Nicméně nabytí nemovitosti nesouvisí s podepsáním kupní smlouvy, ale vzniká po zápisu práv – takzvaný vklad do katastru nemovitostí (Kesslerová, Klein, 2009, s. 27). Na tento úkon má katastr nemovitostí ze zákona uloženou lhůtu 30 dnů.

K vytvoření větší jistoty při převodu vlastnictví prostřednictvím kupní transakce se používá notářská, advokátní nebo bankovní úschova kupní ceny. V této situaci vystupují notáři či advokáti jako třetí (nezávislé) osoby. Zajišťují úschovu peněz až do doby, než dojde ke splnění podmínek kupní smlouvy, respektive zápisu práv nového majitele (Kesslerová,

Klein, 2009, s. 28). To chrání prodávajícího i kupujícího před případy, kdy by katastrální úřad z jakéhokoli důvodu nepovolil vklad, ale peníze by již byly uhrazeny prodávajícímu.

Vlastnictví lze samozřejmě nabýt i jinými způsoby než tradiční kupní smlouvou, například darovací smlouvou, případnou směnnou smlouvou, dědictvím, dražbou nebo na základě zvláštních okolností, jako je rozdělení majetku manželů nebo rozdělení spoluvlastnictví. Je třeba si uvědomit, že ke vzniku vlastnického práva dochází při tzv. vytvoření věci, v tomto případě při výstavbě nemovitosti.

3.1.3 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 23/2015 Sb., o dani z nemovitých věcí. Majitelé nemovitostí musí platit daň z nemovitých věcí, která je také známá jako daň z nemovitosti, a kterou vybírá místní Finanční úřad. Daň z nemovitostí je definována tak, že se vybírá z pozemků, budov a obydlí. Finanční prostředky z těchto poplatků pak putují to rozpočtů obcí a krajů.

Daň z pozemku

Pozemky podléhají jiné dani než stavby a jednotky, které, zjednodušeně řečeno, tvoří většinou domy a byty. Vypočítává se podle velikosti jednotky a podle koeficientu, který je příslušný v konkrétním kraji nebo obci.

Daň ze staveb a jednotek

Daň ze staveb a jednotek je druhou částí zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, předmět daně ze staveb a jednotek je upraven v § 7 ZDN.

Výstavba a rekonstrukce budov a staveb podléhá dani ze staveb a jednotek. Tato daň, která se obvykle vztahuje na budovy a jiné nemovitosti na pozemku vlastníka, má za cíl generovat finanční prostředky do státního nebo místních rozpočtů, které mohou být použity na financování infrastruktury a veřejných programů.

3.2 Exekuce

Prudilová (2001, s. 155) exekuci definuje jako výkon rozhodnutí, jež je realizován procesněprávní vztah mezi věřitelem a dlužníkem. Tento vztah je založen na základě pravomocného rozhodnutí soudu či jiného právně vykonatelného titulu, který věřiteli umožňuje vymáhat jeho pohledávku.

Cílem exekuce je podle Prudilové (2001, s. 155) „*prosadit i proti vůli dlužníka výrok pravomocného, vykonatelného rozhodnutí a přimutit dlužníka, aby splnil povinnosti, která mu byla stanovena výrokem takového rozhodnutí*“.

Exekuce je tedy proces, při kterém je majetek dlužníka zabaven a prodán, aby byl uhrazen závazek dlužníka vůči věřiteli. Tento postup se používá k vymáhání dluhu, který dlužník není ochoten nebo schopen zaplatit. Exekuce může mít mnoho různých podob například exekuce na nemovitost. Štika s Wolfovou (2016, s. 156) uvádějí, že exekuční řád stanovuje různé způsoby provedení exekuce, mezi něž patří například „*srážky ze mzdy a jiných příjmů, přikázání pohledávky, prodej movitých a nemovitých věcí, postižení závodu, správu nemovité věci a pozastavení řidičského oprávnění*.“ Tyto způsoby jsou prováděny v případě, že se jedná o exekuci ukládající zaplacení peněžité částky a budou více rozebrány později. Jestliže exekuce ukládá jinou než peněžitou povinnost, je možné ji provést například vyklizením, odebráním, rozdělením či provedením prací a výkonů dané věci (Kasíková a kol., 2022, s. 549). V neposlední řadě existuje i možnost exekuce prodejem zástavy (Kasíková a kol., 2022, s. 549).

Je nutné si také objasnit rozdíl mezi exekucí a exekučním řízením. Podle Svobody (2020, s. 1) je exekuční řízení širší pojem a exekuce jen jeho podmnožinou. Zahájením exekučního řízení vzniká procesní vztah mezi oprávněným na straně jedné a exekutorem na straně druhé, jenž spočívá v povinnosti exekutora (exekučního soudu) vyrovnat se s procesním právem stanoveným způsobem s exekučním návrhem.

3.2.1 Druhy exekučních řízení

Existuje vícero druhů výkonu rozhodnutí v exekučním řízení. Prudilová (2001, s. 155) uvádí následující druhy: výkon rozhodnutí v občanském řízení soudním, v trestním řízení soudním, ve správním řízení, v daňovém řízení a v neposlední řadě v řízení, jež je prováděno soudními exekutory.

Exekuce ve správním řízení

Výkon exekuce ve správním řízení se řídí zákonem č. 500/2004 Sb., tedy správním řádem. Správní orgány, jimiž jsou obecní úřady, krajské úřady nebo jiné správní orgány, jsou odpovědné za vedení správního řízení. Povinnost uloženou povinnému ve správním řízení vymáhá přímo tento orgán. Podle Prudilové (2001, s. 157) je rozhodnutí správního orgánu exekučním titulem a má dvě podoby – konstitutivní nebo deklaratorní. Konstitutivní rozhodnutí zakládá, mění, anebo ruší právní stav, právo či povinnost, zatímco rozhodnutí deklaratorní prohlašuje, že určité právo či povinnost existuje nebo neexistuje (Prudilová, 2001, s. 157).

Exekuce v daňovém řízení

Zásady daňového řízení a exekuce upravuje zákon č. 337/1992 Sb. Podle Prudilové (2001, s. 161) se daňové řízení člení do tří skupin:

- Řízení přípravné
- Řízení vyměřovací
- Řízení o oprávněných prostředcích

Na tento druh řízení se vztahuje daňový řád, případně občanský soudní řád. V těchto situacích plní finanční úřad podle zákona č. 337/1992 Sb. funkci věřitele i vymahače. Finanční úřad má tři možnosti, jak dluh vymáhat, použít k tomu vlastní prostředky, návrh soudu o nařízení soudního výkonu nebo zvolit soudního exekutora. Pokud jde o daňovou exekuci, odpadá "první soudní kolečko" neboli nalézací řízení, jehož výsledkem má být exekuční titul. Vykonatelné prohlášení o nedoplatku, vykonatelné rozhodnutí ukládající peněžitě plnění nebo vykonatelný zajišťovací příkaz představují exekuční titul sama o sobě.

Pokud se finanční úřad rozhodne vymáhat svou pohledávku svépomocí, začne tím, že nařídí daňový exekuční příkaz. Ten může mít dopad na mzdu nebo jiné zdroje příjmů dlužníka, na jeho bankovní účet, nábytek, nemovitosti atd.

Exekuce v občanskoprávním řízení

Všechny subjekty v civilním řízení se musí řídit souborem právních norem známých jako občanskoprávní řízení, které je upraveno občanským soudním řádem č. 99/1963 Sb. Podle Prudilové (2001, s. 166) je pro rozhodnutí materiální podmínkou exekuční titul.

Exekuční titul obsahuje podle Prudilové (2001, s. 166) mnohé náležitosti:

- *„určitost titulu ohledně identifikace,*
- *vymezení účastníků – oprávněného a povinného,*
- *předmět plnění,*
- *rozsah plnění,*
- *způsob plnění,*
- *lhůty ke splnění uložené povinnosti,*
- *potvrzení o vykonatelnosti titulu.“*

Prostřednictvím tohoto procesu je rozhodnutí, které nebylo volně dodrženo a je vymáháno soudem. Soud dále rozhoduje také o sporech a dalších právních otázkách. Prostřednictvím tohoto procesu výkonu rozhodnutí je právo nuceně vymáháno proti vůli povinného.

O zahájení řízení o vymáhání může požádat pouze oprávněný. Žádost musí obsahovat požadované informace, metodiku a hmotněprávní nárok, který se uplatňuje. Žadatel pak musí předložit veškerou listinnou dokumentaci.

V žádosti je rovněž nutné uvést totožnost plátce mzdy povinného, pokud exekuční řízení zahrnuje srážky ze mzdy. V návrhu na přikázání pohledávky z účtu peněžního ústavu je třeba uvést číslo účtu a jméno plátce mzdy. Povinný má právo na pomoc soudu při dokazování místa svého bydliště a místa výkonu práce.

3.2.2 Způsob provedení exekuce

Srážky z příjmů jsou nejspolehlivějším způsobem, jak může soudní exekutor uspokojit pohledávku věřitele v případě pracujících dlužníků. V následující kapitole jsou rozebrány způsoby, které souvisejí s exekucí ukládající povinnost zaplatit peněžitou částku. Frekventovaným způsobem, kterým je exekuce často prováděna je právě srážka ze mzdy a jiných příjmů. Jedná se o exekuci, která je více šetrná k právům povinné osoby (Štika, Wolfová, 2016, s. 159). Jejím předmětem je *„právo povinného na výplatu mzdy nebo jiného obdobného příjmu.“* (Štika, Wolfová, 2016, s. 159) Mzda má 3 základní funkce – funkci alimentární, kompenzační a motivační. Právní úprava pro srážky ze mzdy se zaměřuje na první uváděnou, funkci alimentární. *„Hlavní podstata této funkce je zajišťována prostřednictvím tzv. třetinového systému, který je kombinován společně s institutem nepostižitelné částky mzdy.“* (Štika, Wolfová, 2016, s. 159)

Srážky však mohou být prováděny i z jiných pravidelných příjmů dlužníka, nejen z výše uváděné mzdy. Svoboda (2020, s. 191) uvádí, že tyto příjmy zahrnují například důchody, stipendia, nemocenské dávky, podpory v nezaměstnanosti atd.

Dalším způsobem výkonu rozhodnutí je prodej movitého majetku dlužníka. Exekuce tímto způsobem je nejvíce ekonomicky náročná. Z hlediska vývoje dnešního světa se nicméně jedná o velmi efektivní způsob. Jelikož je čím dál tím víc běžné, že má jedna osoba vícero exekucí, je téměř nemožné uspokojit pohledávky věřitelů pouze z bankovního účtu. A pokud dlužník navíc nevládní žádnou nemovitou věc, kterou by bylo možné prodat v dražbě, představuje tento způsob často jedinou možnost, jak dlužníka přinutit uhradit alespoň část svých závazků (Štika, Wolfová, 2016, s. 200).

Dalším způsobem je exekuce prodejem věcí nemovitých. Tento způsob lze považovat za procesně nejsložitější a časově nejnáročnější, nicméně se jedná o způsob nejvíce efektivní (Štika, Wolfová, 2016, s. 220). Exekuce provedená tímto způsobem však nejvíce zasahuje do majetkové sféry dlužníka. Právě z tohoto důvodu by měl být tento způsob exekuce proveden postupně až jako poslední. Štika s Wolfovou (2016, s. 220) dále uvádějí, že k exekuci prodejem nemovitých věcí dochází v situacích, kde je vymáhána vyšší peněžitá částka a jiný způsob jejího vymáhání by trval neúměrně dlouho.

Čtvrtým způsobem je exekuce příkázáním pohledávky. Její podstatou je „*skutečnost, že soudní exekutor postihuje pro oprávněného pohledávku povinného, kterou má povinný vůči třetí osobě, a z vymožení této pohledávky se uspokojuje pohledávka oprávněného*“ (Štika, Wolfová, 2016, s. 177). Úprava exekuce příkázáním pohledávek má několik specifíků, které tento způsob odlišuje od ostatních způsobů provedení exekuce. Prvním specifíkem je členění dle charakteru dlužníka povinného. Štika s Wolfovou (2016, s. 177) uvádějí, že „z tohoto důvodu se rozlišují tři druhy exekuce příkázání pohledávky:

- *příkázání pohledávky z účtu u peněžitého ústavu,*
- *příkázání jiných peněžitých pohledávek,*
- *příkázání jiných majetkových práv.*“

Druhé specifíkem upravuje, na rozdíl od výše uvedeného, exekuční řád. Ten uvádí, jakými dalšími způsoby lze provést exekuci příkázáním pohledávky. Jde o postih majetkových práv, jež se týkají duševního vlastnictví, tedy patenty, průmyslové vzory a ochranné známky (Štika, Wolfová, 2016, s. 177). Další specifika jsou definována v novele občanského soudního řádu. Tato novela například nově stanovuje možnost provést exekuci z účtu

manžela dlužníka, avšak pouze do poloviny částky, která se na účtu nacházela v době doručení soudního příkazu.

V procesu exekuce plní exekutor zásadní roli. Exekutor je jmenován na návrh komory ministerstva spravedlnosti a svou exekuční činnost by měl vykonávat nezávisle. Exekuce představuje výkon určitého rozhodnutí, při němž je realizován vztah mezi věřitelem a dlužníkem. Exekutor, který má daný případ na starost je navrhován oprávněným. Povinný, tedy dlužník, má 5 dnů od stanovení příslušného exekutora na to, aby podal opodstatněnou námitku týkající se nezávislosti exekutora (Prudilová, 2001, s. 189). Exekutorovi jsou „*soudy, orgány státní správy, obce, notáři a právnické i fyzické osoby*“ (Prudilová, 2001, s. 189) povinni sdělit (na jeho písemnou žádost) údaje o majetku povinného. Prudilová (2001, s. 189) pak dále uvádí další instituce, které mají povinnost být v exekučním řízení součinné. Jedná se o například o banky, pojišťovny, investiční společnosti, advokáty či penzijní fondy. Tyto instituce jsou povinni „*exekutorovi sdělit údaje o číslech účtů povinného, jakož i o jejich stavu a změnách*“ (Prudilová, 2001, s. 189).

Samotné exekuční řízení pak zahajuje návrh oprávněného. V něm musí být přesně stanoven exekuční titul. Exekučním titulem se dle Prudilové (2001, s. 191) rozumí:

- *„vykonatelné rozhodnutí soudu, pokud přiznává právo, zavazuje k povinnosti, nebo postihuje majetek,*
- *vykonatelné rozhodnutí soudu a jiného orgánu činného v trestním řízení, pokud přiznává právo nebo postihuje majetek,*
- *vykonatelný rozhodčí nález,*
- *notářský zápis se svolením k vykonatelnosti nebo exekutorský zápis,*
- *vykonatelné rozhodnutí orgánu státní správy a územní samosprávy včetně platebních výměrů, výkazů nedoplatků ve věcech daní a poplatků, jakož i smíry schválené těmito orgány,*
- *vykonatelné rozhodnutí a výkaz nedoplatků ve věcech nemocenského pojištění a sociálního zabezpečení,*
- *jiná vykonatelná rozhodnutí a schválené smíry a listiny, jejichž výkon připouští zákon.“*

Tento návrh je posléze doručen exekutorovi, který jej nejpozději do 15 dnů musí předložit soudu a požádat jej o udělení pověření k provedení exekuce. Poté soud nařídí exekuci a usnesení o tomto rozhodnutí doručí exekutorovi, oprávněnému, povinnému a orgánu, který je pověřen evidencí zástavních práv k movitým věcem, evidencí majitelů motorových

vozidel a dalších (Prudilová, 2001, s. 192). Po doručení usnesení o nařízení exekuce má povinný zakázáno nakládat se svým majetkem. Proti usnesení se rovněž může odvolat, avšak v tomto odvolání není možné namítat „jiné skutečnosti než ty, jež jsou rozhodné pro nařízení exekuce“ (Prudilová, 2001, s. 193).

Poté co se exekutor rozhodne, jakým způsobem bude exekuce provedena, vydává exekuční příkaz. Ten určuje majetek, který bude exekucí postižen. S tímto majetkem pak nesmí povinný nikterak nakládat, například jej převést na jinou osobu. Teprve v okamžiku provedení exekuce by měl soudní exekutor doručit povinnému příkaz k provedení exekuce prodejem věci movitých.

Podle Prudilové (2001, s. 175) má exekutor právo provést osobní prohlídku povinného, jakož i prohlídku bytu povinného. S předměty, které exekutor sepsal, nemůže povinný nakládat. Věci, které byly sepsány, budou následně vydraženy, je-li to účelné pro provedení exekuce prodejem movitého majetku povinného, zejména je-li obava z poškození nebo ztráty.



Podle Svobody (2020, s. 288) se nesmí exekuce vztahovat na věci, které dlužník vlastní a které má, nebo potřebuje k uspokojování svých hmotných potřeb, hmotných potřeb své rodiny nebo k plnění svých pracovních povinností, a na věci, jejichž prodej by byl neetický. Pak zejména peněžní prostředky do výše odpovídající dvojnásobku životního minima jednotlivce, běžné ošacení, běžné vybavení domácnosti, snubní prsten a jiné předměty obdobné povahy, zdravotnické potřeby nebo jiné předměty, které povinný potřebuje vzhledem ke své nemoci nebo tělesné vadě, a společenská zvířata, u nichž hospodářský efekt není hlavním účelem chovu. To však neplatí, pokud na těchto věcech vázne zástavní právo a pokud se jedná o vymáhání pohledávky věřitele, která je tímto zástavním právem zajištěna. Je-li povinný podnikatelem, výkon rozhodnutí se nemusí týkat těch věcí v jeho vlastnictví, které nezbytně potřebuje k výkonu své podnikatelské činnosti.

Ztráta domu nebo bytu je bezpochyby důsledkem, který dlužníka poškodí nejvíce. Soudní exekutor by měl vydat exekuční příkaz k prodeji nemovitosti pouze v případě, že výše dluhu výrazně nepřevyšuje majetek, který zatěžuje. K ocenění nemovitosti, jejího příslušenství a jednotlivých práv či vad spojených s nemovitostí je po právní moci usnesení o nařízení exekuce najat znalec. Nejnižší nabídka je pak stanovena na dvě třetiny odhadní ceny nemovitosti a je nařízeno dražební jednání.

3.2.3 Centrální evidence exekucí


Exekutorská komora ČR v souladu s exekučním řádem a vyhláškou Ministerstva spravedlnosti spravuje a provozuje Centrální evidenci exekucí, která je veřejným seznamem. Mezi veřejnou součástí Centrální evidence exekucí patří i Portál dražeb.

Obrázek 1, Výsledek nahlížení do Centrální evidence exekucí se záznamem

Výsledek nahlížení do Centrální evidence exekucí				
Jméno:	Datum narození:	Počet záznamů:		
Jan Ukázka	24.03.1970	3		
Jméno a adresa	IČO	Nařízená exekuce	Detailů k čerpání: 0	
 Jan Ukázka Ukázková 1 Praha 1, 110 00	12345678	111EX11111/11 12. 11. 2011	ZOBRAZIT DETAIL 	
 Jan Ukázka Ukázková 1 Praha 1, 110 00	12345678	111EX11111/11 22. 02. 2016	ZOBRAZIT DETAIL 	
 Jan Ukázka Ukázková 1 Praha 1, 110 00	12345678	111EX11111/11 16. 04. 2018	ZOBRAZIT DETAIL 	
Datum a čas vygenerování výsledku dotazu: 02.04.2022 v 16:24				
ULOŽIT VÝPIS JAKO PDF				

Zdroj: Exekuceinfo.cz (2022)

Obrázek 2, Výsledek nahlížení do Centrální evidence exekucí bez záznamu

Výsledek nahlížení do Centrální evidence exekucí		
Jméno:	Datum narození:	Počet záznamů:
Jan Ukázka	24.03.1970	0
U kontrovaného subjektu nebyl nalezen žádný záznam.		
		
Datum a čas vygenerování výsledku dotazu: 02.04.2022 v 16:24		
ULOŽIT VÝPIS JAKO PDF		

Zdroj: Exekuceinfo.cz (2022)

3.3 Insolvenční řízení

Insolvenční řízení je podle zákona č. 182/2006 Sb. právní proces, kdy dlužník, který není schopen včas a řádně splácet své dluhy, může reorganizovat své finance prostřednictvím insolvenčního řízení nebo prodat majetek, aby splatil své závazky věřitelům. Cílem insolvenčního řízení je ochránit dlužníka před agresivním vymáháním dluhů a zároveň umožnit věřitelům získat alespoň část svých pohledávek.

Insolvenční řízení může zahájit věřitel, který prokáže, že dlužník je v úpadku, nebo dlužník sám. Dlužník se do úpadku dostane, jestliže má více věřitelů, peněžité závazky po splatnosti déle než 30 dnů a tyto závazky není schopen plnit (Kozák a kol., 2017, s. 11). Úpadek pak lze řešit čtyřmi způsoby: konkursem, reorganizací, oddlužením a zvláštními způsoby řešení úpadku, které stanovuje zákon č. 182/2006 pro určité subjekty či určité druhy případů (Kozák a kol., 2017, s. 22). Tyto jednotlivé způsoby budou rozebrány v následující kapitole.

Procesními subjekty v insolvenčním řízení jsou insolvenční soud, dlužník, věřitelé, insolvenční správce, státní zastupitelství, případně likvidátor dlužníka (Kozák a kol., 2017, s. 48). Insolvenčního správce, jenž má v insolvenčním řízení klíčovou roli, jmenuje insolvenční soud. V průběhu řízení může dojít k jeho změně, avšak pouze v případě, že tak rozhodnou věřitelé na první schůzi věřitelů, která přímo následuje po přezkumném jednání. Insolvenční soud rozhoduje, zdali se dlužník nachází v úpadku nebo mu úpadek hrozí. Poté dojde ustanovení insolvenčního správce. Postup insolvenčního správce je takový, že nejprve vytvoří soupis majetkové podstaty. Zjednodušeně řečeno, vytvoří seznam movitého a nemovitého majetku dlužníka. Dále správce přezkoumá přihlášené pohledávky. Ty jsou přezkoumány na přezkumném jednání.

3.3.1 Druhy insolvenčního řízení

V rámci insolvenčního řízení existuje vícero způsobů řešení úpadku. Podle zákona 182/2006 Sb. §4 o insolvenčním řízení se jedná o konkurs, reorganizaci a oddlužení. Konkurs probíhá zpeněžením majetkové podstaty subjektu a následným uhrazením dluhu věřitelům. „*Reorganizace je soudní formou proces restrukturalizace, která spočívá ve změně kapitálové majetkové struktury podnikatele, umožňuje mu reagovat na aktuální poměry na trhu, vyřešit starý dluh a pokračovat v podnikatelské činnosti.*“ (Kozák a kol., 2018, s. 1162). Podle Kozáka a kol. (2018, s.1426) je oddlužení závěrečnou, zákonem upravenou, formou východiska úpadku dlužníka.

Konkurs

Zákon č. 182/2006 Sb., tzv. insolvenční zákon, který se obecně vztahuje na všechny typy dlužníků (fyzických i právnických osob) v insolvenčním řízení nebo po neúspěšné reorganizaci či oddlužení, definuje konkurs jako obecný způsob řešení dlužníkového úpadku. Podle Kozáka a kol. (2017, s. 959) začíná rozhodnutím o prohlášení konkursu, které se zveřejňuje v insolvenčním rejstříku. Přeměnou majetku dlužníka na hotovost je cílem uhradit dluhy věřitelům. Věřitelé obdrží poměrný podíl z výtěžku zpeněžení. Pohledávky, které nebyly do konkurzu uspokojeny, často zůstávají zachovány.

Reorganizace

Podle Kozáka a kol. (2017, s. 1162) je reorganizace spojena s právnickými osobami. Dlužník může navrhnout reorganizaci svých finančních závazků, včetně restrukturalizace dluhu, oddlužení nebo jiných metod, které umožní pokračovat v podnikatelské činnosti, zatímco dluhy budou postupně spláceny na základě nových smluv.

Pokud je reorganizace neúspěšná, může být na dlužníka prohlášen konkurs na jeho majetek, včetně nemovitostí a movitých věcí, přičemž výtěžek bude použit na vyplacení věřitelů.

Oddlužení

Podle Kozáka a kol. (2017, s. 1416) je pro dlužníky (včetně právnických a fyzických osob), kteří nejsou podnikateli, oddlužení specifickým řešením k řešení úpadku. Existují dva způsoby, jak přistoupit k oddlužení. Prvním je zpeněžení majetku a druhým je zavedení splátkového kalendáře, v jehož rámci dlužník po dobu pěti let splácí v pravidelných intervalech svým věřitelům prostřednictvím insolvenčního správce svůj dluh.

3.3.2 Průběh insolvenčního řízení

Jelikož se insolvence řídí zákonem, je jeho trajektorie pevně daná. Za pomoci insolvenčního správce povoluje, dohlíží a řídí úpadek insolvenční soud. Po splnění všech zákonných podmínek zahájí příslušný soud konkurzní řízení na návrh dlužníka poté, co obdrží dlužnický insolvenční návrh, nebo na návrh věřitele poté, co obdrží insolvenční návrh věřitele. Pro přípravu a podání insolvenčního návrhu však musí dlužník spolupracovat s notářem, exekutorem, insolvenčním správcem, advokátem nebo jinou znalou osobou.

Pokud insolvenční návrh podává dlužník, je povinen k němu připojit seznam svého majetku, seznam svých závazků, seznam svých zaměstnavatelů a listiny, které dokládají úpadek či hrozící úpadek (Kozák a kol., 2017, s. 380). Jestliže insolvenční návrh předkládá věřitel, je jeho povinností doložit, že má proti dlužníkovi splatnou pohledávku (Kozák a kol., 2017, s. 385).

Podle Kozáka (2017, s. 713) veřejný elektronický insolvenční rejstřík obdrží od soudu oznámení o zahájení insolvenčního řízení. Soud musí vydat vyhlášku o zahájení insolvenčního řízení v zákonem stanovené lhůtě po obdržení insolvenčního návrhu. Poté se zahájí insolvenční řízení. Po vydání vyhlášky soud posoudí, zda insolvenční návrh splňuje zákonné požadavky a zda má k dispozici všechny potřebné dokumenty. Soud by měl návrh přezkoumat bez zbytečného odkladu, ačkoli pro to není stanovena žádná lhůta.

Soud prohlásí úpadek dlužníka a povolí konkurs nebo osobní bankrot, pokud je návrh na zahájení insolvenčního řízení v pořádku. Dále jmenuje insolvenčního správce, jehož úkolem je prošetřit majetek, závazky a pohledávky dlužníka, vypracovat zprávu o úpadku jako podklad pro další rozhodování soudu a poté dohlížet na celé insolvenční řízení. Soud vyzve věřitele, aby do dvou měsíců od rozhodnutí o úpadku přihlásili své pohledávky vůči dlužníkovi do insolvenčního řízení. Pokud věřitelé nepřihlásí své pohledávky do insolvenčního řízení ve stanovené lhůtě, nebude jejich pohledávka přezkoumána, a tedy nebudou ani uspokojováni při rozvrhu.

Podle Kozáka (2017, s. 713) insolvenční správce přezkoumá všechny řádně přihlášené pohledávky, a to po lhůtě pro podání přihlášek věřitelů. Kromě toho musí insolvenční správce zjistit majetek dlužníka a za tímto účelem s ním uspořádat schůzku, kde dlužník předává Insolvenčnímu správci seznamy svého majetku a musí písemně prohlásit, že seznam je úplný a správný. Schůzky se musí zúčastnit dlužník, který také musí správci poskytnout potřebné údaje. Správce se kromě majetku dlužníka bude zajímat také o jeho příjmy, pracovní historii, podnikatelské vazby, vyživované osoby a další podmínky.

Po uplynutí lhůty pro přihlášení pohledávek věřitelů má insolvenční správce 30 dnů na sepsání zprávy. V tomto významném dokumentu správce předkládá doporučení, zda by soud měl či neměl schválit úpadek dlužníka, a také jak by měl úpadek probíhat.

3.3.3 Insolvenční rejstřík

Podle Kozáka a kol. (2017, s. 1623) je insolvenční rejstřík informačním systémem veřejné správy, jenž spravuje Ministerstvo financí. Insolvenční rejstřík obsahuje seznam insolvenčních správců, seznam dlužníků a insolvenční spisy. Pro každého z dlužníků je veden jeden insolvenční list.

Insolvenční rejstřík je přístupný pro veřejnost, s výjimkou údajů, o kterých tak stavuje zákon. Je možno z něj pořizovat záznamy a kopie. Ke všem údajům vedeným v insolvenčním rejstříku má přístup jen soudce insolvenčního soudu.

Při žádosti požadovaného vydává ministerstvo nebo insolvenční soud úředně ověřený výstup z informačního systému veřejné správy zahrnující náležitosti z insolvenčního rejstříku nebo informaci o tom, že požadovaný údaj není veden v insolvenčním rejstříku.

Zákon svěřuje insolvenčnímu rejstříku podle Kozáka a spol. (2017, s. 1623) tři hlavní funkce:

- a) *„funkci evidenční a registrační, a to ve vztahu k soudním spisům, insolvenčním správcům a dlužníkům,*
- b) *funkci informační ve vztahu k účastníkům insolvenčního řízení, dotčeným subjektům a veřejnosti,*
- c) *funkci doručovací ve vztahu k účastníkům insolvenčního řízení, především k těm, kterým insolvenční soud nedoručuje soudní písemnosti zvláštním způsobem, resp. do vlastních rukou.“*

3.4 Dražba

Prudilová (2001, s. 17) definuje dražbu jako veřejnou událost, jejímž účelem je převod vlastnictví předmětu, který je jejím předmětem. Prudilová dále vysvětluje základní pojmy, které se s dražbou pojí:

- dražebník je osoba, která dražbu organizuje k čemuž má i patřičné živnostenské oprávnění,
- licitátor je fyzická osoba, kterou dražebník opravňuje k jednání jeho jménem a na jeho účet při činění jednotlivých úkonů při dražbě,
- navrhovatel, jak vyplývá z názvu, je někdo, kdo dražbu navrhuje.

Předmět dražby se liší na základě toho, zdali se jedná o dražbu dobrovolnou, či nedobrovolnou. V rámci dobrovolných dražeb zákon podrobně stanovuje, co může být jejich předmětem. Jedná se například o movité či nemovité věci, podnik, jeho organizační část či převoditelná majetková práva (Prudilová, 2001, s. 24). Zákon taktéž podobně vymezuje, co nemůže být předmětem veřejné dražby. Prudilová (2001, s. 24) uvádí, že *„dražit nelze nemovitosti, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí a věci movité, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v listinách osvědčujících vlastnictví“*. U nedobrovolných dražeb je oblast předmětů dražby vymezována odlišně. V první řadě musejí veškeré předměty dražby splňovat podmínky zákona o veřejných dražbách a *„jejich vydražení musí být dražebním věřitelem výslovně navrženo“* (Prudilová, 2001, s. 37). Předmětem nedobrovolné dražby mohou například být bytové a nebytové prostory, majetková práva, podniky (Prudilová, 2001, s. 37).

Dražby se může zúčastnit pouze osoba způsobilá k právnímu jednání. Taktéž musí být zaregistrovaná na Portálu dražeb, jež spravuje Exekutorská komora ČR a složit řádně a včas dražební jistotu. Dražeb se mohou účastnit právnické osoby i stát, naopak účastníky dražby nesmějí být licitátor a dražebník a jim blízké osoby, zejména tedy rodinní příslušníci (Prudilová, 2001, s. 19). Dražbu vyhrává ten, kdo za položku nabídne nejvyšší podání. V případě, že v prvním kole dražby nedojde k učinění podání, nařizuje se po dohodě s navrhovatelem další kolo dražeb.

Při exekučních dražbách není nejnižší podání navrhováno věřitelem, na rozdíl od dražeb prováděných dle zákona 26/2002 Sb. v platném znění, ale činí dvě třetiny ceny zjištěné znalcem. V případě, že není v prvním kole učiněno ani nejnižší podání, exekutor

vyhlašuje druhé kolo, kdy je nemovitost nebo byt nabízen s vyvolávací cenou 50 %, ve třetím kole za 40 % a ve čtvrtém kole pouze za 25 % tržní ceny určené soudním znalcem.

Fenoménem poslední doby jsou elektronické dražby na místo dlouhou dobu realizovaných kamenných dražeb. Výhodou těchto elektronických dražeb je, že se jí může dražitel zúčastnit z jakéhokoliv místa s připojením k internetové síti. Například i z domova, či dovolené. Nevýhoda však nastává pro dražebníka a navrhovatele, neboť velmi zřídka dochází u elektronické dražby k tzv. fenoménu vyhecování a dosažení tak lepší prodejní ceny, tedy nejvyššího podání. Elektronická online dražba se koná na zvláštní webové platformě a dražitelé zde také podávají své nabídky. Aby se zabránilo manipulaci, jsou po celou dobu dražby anonymní a pouze osoba, která dražbu provádí ví, o koho se jedná. Aby se mohl kdokoliv elektronické dražby zúčastnit, musí si několik dní předem vytvořit profil, poskytnout identifikační údaje provozovateli a splnit určité podmínky způsobilosti, včetně složení dražební jistoty.

3.4.1 Dobrovolná dražba

Podle Pudilové (2001, s. 24) je dobrovolná dražba prováděna na základě návrhu vlastníka nebo osoby oprávněné s majetkem hospodařit (tj. například likvidátorem, správcem konkursní podstaty). Jedná se o rychlý, efektivní, a hlavně velmi transparentní způsob zpeněžení majetku, kterého často využívají již výše zmínění likvidátoři či insolvenční správci.

V rámci dobrovolné dražby musí navrhovatel a dražebník uzavřít písemnou smlouvu, v níž je, pokud to zákon vyžaduje, uveden navrhovatel, dražebník, předmět dražby, nejnižší podání a výše odměny dražebníka. Tato odměna bývá sjednávána dohodou. Navrhovatel dražby, který je často vlastníkem nemovitosti, pak navrhuje datum konání. Po samotném vydražení předmětu dražby je vydražiteli, který uhradí jeho cenu bezodkladně vydáno písemné potvrzení o nabytí předmětu dražby (Pudilová, 2001, s. 32).

3.4.2 Nedobrovolná dražba

Ačkoli jsou nucené dražby někdy vnímány nepříznivě, jsou bohužel často poslední možností, jak vymáhat pohledávku od dlužníka. Předpokladem pro nedobrovolnou dražbu je návrh věřitele, který musí mít svůj nárok přiznán vykonatelným titulem neboli exekučním titulem (Prudilová, 2001, s. 36). Jedinou možností, která dlužníkovi zbývá, pokud se nepodaří dosáhnout dohody anebo se domnívá, že nárok věřitele není po právu, je podání žaloby.

I v tomto případě má dlužník stále ještě možnost situaci zvrátit. Soud dlužníkovi poskytne tzv. pariční lhůtu, během níž může věci napravit. Rozhodnutí není vykonatelné, dokud tato lhůta neuplyne. Až po jejím uplynutí může věřitel podat návrh na exekuci. Zápis exekuce do katastru nemovitostí má za následek omezení vlastnického práva. I v tomto okamžiku je ještě možné, aby se dlužník a věřitel dohodli. Dlužník má dvě možnosti, uhradit všechny své dluhy v plné výši nebo přistoupit na dohodu o splátkovém kalendáři. V opačném případě se věřitel poradí s odborníkem, aby odhadl hodnotu majetku.

Smlouva o nedobrovolné dražbě se uzavírá také mezi dražitelem a dražebníkem. V ní je uveden předmět dražby, nejnižší podání, odměna dražebníka a další obvyklé informace. Rovněž je uvedena skutečnost, že se jedná o nedobrovolnou dražbu. Spolu s ní musí být předložen doklad prokazující vykonatelnost pohledávky věřitele. Dlužník musí být o dražbě vždy informován dražební vyhláškou a dražba se musí vždy konat veřejně. Jeho součástí je vyvolávací cena, dražební jistina a také místo, datum a čas konání dražby.

3.5 Investování, obchod – tržní rovnováha

V následujících kapitolách jsou rozebírány pojmy jako trh nemovitostí, nákup a prodej nemovitostí zatížených exekucí nebo insolvenčním řízením. V neposlední řadě jsou popsány výše daní při obchodování.

3.5.1 Trh nemovitostí

Místo, kde se stanovuje tržní cena a kde se směřují nemovitosti a další služby s nimi spojené, lze obecně označit jako trh s nemovitostmi. Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi je důležitou součástí systému tržního hospodářství, začal se v České republice, resp. v Československu, prudce rozvíjet až kolem roku 1990.

3.5.2 Nákup nemovitostí v exekuci a insolvenčním řízení

Pokud je dlužník v exekuci a není jinak schopen splácet své závazky vůči věřiteli, může exekutor nařídit zabavení a prodej nemovitosti za účelem uspokojení pohledávky, tedy nemovitost může být předmětem exekuce. Minimální vyvolávací cena v těchto dražbách je nižší než tržní hodnota nemovitosti, což může kupující zaujmout.

Před účastí na dražbě je nezbytné provést důkladný průzkum nemovitosti a získat o ní co nejvíce informací, aby se předešlo skrytým vadám.

V rámci insolvencí je rozlišováno, zdali insolvenční návrh podává dlužník, anebo věřitel. Pokud jej podává dlužník, je povinen k němu připojit seznam svého majetku, seznam svých závazků, seznam svých zaměstnavatelů a listiny, které dokládají úpadek či hrozící úpadek (Kozák a kol., 2017, s. 380). Jestliže insolvenční návrh předkládá věřitel, je jeho povinností doložit, že má proti dlužníkovi splatnou pohledávku (Kozák a kol., 2017, s. 385).

V průběhu insolvenčního řízení Insolvenční správce prodává majetek dlužníka, aby tím mohl uspokojovat přihlášené pohledávky. Cílem je rozdělit peníze mezi věřitele, které se rozdělují rovnoměrně poměrem dle výše přihlášených, přezkoumaných a uznaných pohledávek.

Přestože nákup nemovitostí během insolvenčního řízení může představovat investiční příležitosti za výhodné ceny, může být tento postup náročný a vyžaduje hluboké právní znalosti.

Při nákupu nemovitostí během insolvenčního řízení je nezbytné mít na paměti, že mohou existovat rizika spojená s právním statusem nemovitosti, což vyžaduje odbornou právní pomoc.

3.5.3 Prodej nemovitostí v exekuci

Pokud je nemovitost předmětem exekuce, nemůže ji vlastník prodat dle své vůle. Nemovitost však může být prodána mimo dražbu, ale pouze se souhlasem exekutora. Vzhledem k tomu, že neexistuje možnost, že by nemovitost byla prodána za nižší než tržní cenu, může být tento scénář pro dlužníka výhodný.

3.5.4 Odvody daní

Podle § 10 zákona o daních z příjmů podléhají příjmy z prodeje nemovitostí zdanění. Sazby daně z příjmu fyzických osob se pohybují v rozmezí od 15 % do 23 %. Pokud váš příjem v roce 2022 přesáhl 48násobek hrubé mzdy, musíte zaplatit daň z příjmu z nadměrného odpočtu v sazbě 23 %.

Daň z nabytí nemovitosti byla zrušena od roku 2020, tudíž vlastník nemovitosti platí pouze daň z nemovitosti podle zákona č. 338/1992 Sb.

Výjimky zdanění příjmů z prodeje nemovitosti

Pokud prodávanou nemovitost vlastníte jako fyzická osoba déle než pět let (v případě nákupu před 1. lednem 2021) nebo deset let (v případě nákupu po 1. lednu 2021). Zde je uveden "časový test". Nabytím se v tomto kontextu rozumí získání majetku darem, koupí, dědictvím nebo jiným způsobem. Toto osvobození se vztahuje na všechny typy nemovitostí.

Dům byl vaším domovem nejméně dva roky před transakcí. Užívání nemovitosti pro vaše osobní potřeby, i když jen zřídka, je dostačující; nemusí se jednat o pravidelné bydlení. Je však důležité si uvědomit, že se musí jednat o nemovitost, která byla určena k trvalému bydlení, což znamená, že se musí jednat o byt nebo rodinný dům, nikoliv o garsoniéro nebo chatu, neboť na tyto typy nemovitostí se osvobození nevztahuje.

3.6 Vyhodnocení – Rentabilita nákupu nemovitostí zatížených exekucí nebo insolvenčním řízením

3.6.1 Rizika a nejistoty

V případě zabavených nemovitostí může existovat řada neznámých, včetně stavu nemovitosti, přítomnosti nájemníků, skutečné hodnoty nemovitosti atd. Investoři musí být připraveni na možnost nepředvídaných potíží, neboť mnohdy není ani možná fyzická prohlídka nemovitosti. Tomu by však měla odpovídat i výsledná cena.

3.6.2 Stav nemovitosti

Pokud je to možné, je komplexní prohlídka vždy nutná ke zjištění, zda nejsou nutné větší opravy nebo rekonstrukce, které by mohly mít podstatný vliv na náklady a případný výdělek.

3.6.3 Cena a hodnota

Colklin a kol. (2023) uvádějí, že zabavené domy jsou nabízeny za nižší než tržní hodnotu, což je lákavé. Aby bylo možné zjistit, zda by koupě nemovitosti byla skutečně výhodná a zda by ji bylo možné pronajmout nebo prodat se ziskem, vyžaduje to velmi dobré zkušenosti a znalost trhu.

3.6.4 Reálná možnost

I přes exekuci je důležité zjistit, zda má nemovitost potenciál zisku, například prostřednictvím budoucího pronájmu či prodeje.

3.6.5 Dlouhodobá strategie

Investice do nemovitostí bývá postavena na dlouhodobé strategii. Vyhledání, příprava a následná údržba a provozování zabavených nemovitostí může vyžadovat čas a úsilí, které musí být zohledněno v pořizovací ceně.

4 Vlastní práce

Vlastní část bakalářské práce se zabývá analýzou ekonomické stránky pořízení nemovitostí zatížených exekucí či insolvenčním řízením oproti nemovitostem pořízených na volném trhu v Jihočeském kraji. Rozebírány jsou bytové jednotky, administrativní budova, orná půda, lesní pozemek i nebytový prostor.

Zdrojem dat pro nemovitosti zatížené exekucí nebo insolvenčním řízením je Exekutorský úřad ve Strakonici, insolvenční správkyňe a insolvenční rejstřík. Pro nemovité věci na volném trhu je využita realitní kancelář a portál Cemap.cz.

Jako první je vždy charakterizována prodaná nemovitost v krizovém řízení, dále jsou zmiňovány nemovitosti prodané na volném realitním trhu.

Porovnány jsou nemovitosti z let 2019 až 2024. Ke každé zatížené nemovitosti jsou vybrány jedna až tři nemovitosti prodané na volném trhu. Cena nemovitostí je srovnávána v přepočtu na m².

Obrázek 3, Okresy Jihočeského kraje



Zdroj: Český statistický úřad (2023)

4.1 Nemovitosti zatížené exekucí

Tato část se zabývá nemovitostmi, jež byly pořízeny v exekucích. Kvalifikuje výhody a popisuje rizika při nákupu těchto nemovitostí. Porovnává nákup nemovitosti v exekucích oproti nemovitostem na běžném realitním trhu. Je zmíněno i obchodování těchto nemovitostí v krizovém řízení a na volném trhu.

4.1.1 Rodinný dům, 116 m², obec Střelské Hoštice

Rodinný dům ve Střelských Hošticích v okrese Strakonice o rozloze 116 m² je charakterizován jako zemědělská usedlost. Dům je částečně podsklepený, má půdu, avšak nemá vybudované podkroví. Stav domu je definován jako dům před rekonstrukcí. K domu patří také rovinný pozemek o výměře 865 m².

Tabulka 1, Rodinný dům – v exekuci

Typ nemovitosti	Rodinný dům
Okres	Strakonice
Obec	Střelské Hoštice
Stav nemovitosti	Před rekonstrukcí
Velikost	116 m ²
Cena dle znaleckého posudku	1 969 000 Kč
Počáteční cena	1 312 667 Kč
Konečná cena	1 312 667 Kč
Cena za m²	11 316 Kč
Termín dražby	14.02.2023

Zdroj: vlastní zpracování,
Exekutorský úřad Strakonice, (2023)

Tabulka 2, Rodinné domy – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m ²
180 m ²	Srpen 2023	Horažďovice, ul. Zahradní	6 900 000 Kč	Dobrý	38 333 Kč
226 m ²	Červenec 2023	Horažďovice, ul. Palackého	5 600 000 Kč	Dobrý	24 779 Kč
150 m ²	Říjen 2022	Štěchovice	2 370 000 Kč	Před rekonstrukcí	15 800 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z výše uvedené tabulky č. 1 je zřejmé, že cena za m² je 11 316 Kč, nevhodnější porovnání je s nemovitostí ve Štěchovicích prodanou za 15 800 Kč na m², jelikož se jedná o stejný stav, a i přibližně stejně velké obce. Další zmíněné nemovitosti jsou v lepším stavu, a tudíž i ve vyšší cenové relaci. Průměrná cena všech tří nemovitostí z tabulky č. 2 je 26 304 Kč za m². Výhodou dražby této nemovitosti je, že se do ní může přihlásit kdokoli, kdo složí dražební jistinu a provede autentizaci dražitele na dražebním portálu. Potencionální rizika nejsou významná. Jedná se spíše o obtížnější proces dražení přes dražební portály, zdlouhavou administrativu po vydražení nemovitosti a zapsání nemovitosti do katastru nemovitostí.

4.1.2 Rodinný dům, 112 m², obec Volyně – Zechovice

Rodinný dům ve Zechovicích u Volyně v okrese Strakonice je o rozloze 112 m². Jedná se o přízemní stavbu. Dům je nepodsklepený se sedlovým krovem s půdním prostorem. Stav domu je definován jako dům před rekonstrukcí. K domu patří také pozemek o celkové výměře 122 m².

Tabulka 3, Rodinný dům – v exekuci

Typ nemovitosti	Rodinný dům
Okres	Strakonice
Obec	Zechovice – Volyně
Stav nemovitosti	Před rekonstrukcí
Velikost	112 m ²
Cena dle znaleckého posudku	649 040 Kč
Počáteční cena	418 800 Kč
Konečná cena	418 800 Kč
Cena za m²	3 739 Kč
Termín dražby	01.06.2021

Zdroj: vlastní zpracování,
Exekutorský úřad Strakonice (2021)

Tabulka 4, Rodinné domy – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m²
125 m ²	Červenec 2021	Volyně – Zechovice	2 690 000 Kč	Dobry	21 520 Kč
150 m ²	Září 2021	Volyně, Dobřanovská	4 500 000 Kč	Dobry	30 000 Kč
300 m ²	Červenec 2022	Volyně, Mistra Martina	6 490 000 Kč	Velmi dobrý	21 633 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z výše uvedené tabulky č. 3 lze vyčíst, že cena vydražené nemovitosti je 3 739 Kč za m². Průměrná cena nemovitostí z tabulky č. 4 za m² je 24 384 Kč. I v tomto případě jsou porovnávané nemovitosti v lepším stavu než nemovitost v exekuci. V tomto případě se může jednat i o nemovitost vydraženou pouze za účelem získání pěkného stavebního pozemku, kdy nový vlastník původní rodinný dům podrobí demolici. Potencionální rizika nejsou významná, spíše se opět jedná o obtížnější proces dražení přes držební portály, zdlouhavou administrativu po vydražení nemovitosti a zapsání nemovitosti do katastru nemovitostí.

4.1.3 Rodinný dům, 200 m², obec Borovany

Další nemovitostí je rodinný dům v Borovanech v okrese Písek o rozloze 200 m². Tato stavba je rozdělena z části na obytnou a z části na hospodářskou usedlost. Objekt je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupraveným podkrovím. Stav domu je definován jako špatný. K objektu patří také pozemek o celkové výměře 569 m².

Tabulka 5, Rodinný dům – v exekuci

Typ nemovitosti	Rodinný dům
Okres	Písek
Obec	Borovany
Stav nemovitosti	Špatný
Velikost	200 m ²
Cena dle znaleckého posudku	285 069 Kč
Počáteční cena	199 500
Konečná cena	900 000 Kč
Cena za m²	4 500 Kč
Termín dražby	19.10.2021

Zdroj: vlastní zpracování,
Exekutorský úřad Strakonice (2021)

Tabulka 6, Rodinné domy – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m²
180 m ²	Červen 2022	Bernartice	3 920 000 Kč	Dobry	21 778 Kč
157 m ²	Říjen 2022	Bernartice	3 490 000 Kč	Dobry	22 229 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z výše znázorněné tabulky č. 5 je zřejmé, že cena za m² je 4 500 Kč. Průměrná cena rodinných domů v blízkých obcích je 22 004 Kč na m². V tomto případě je nutné podotknout, že dražená nemovitost není ve stavu k nastěhování, tudíž je cena oprávněně menší. Potencionální rizika nejsou významná, i zde se jedná o obtížnější proces dražení přes držební portály, zdlouhavou administrativu po vydražení nemovitosti a zapsání nemovitosti do katastru nemovitostí.

4.1.4 Nebytový prostor, 54 m², obec Strakonice

Nebytový prostor ve Strakonících o výměře 54 m², jehož součástí jsou dva spoluvlastnické podíly, jejichž velikost vyplývá z vlastnictví nebytové jednotky. Nebytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží a má vlastní vchod směrem do ulice.

Tabulka 7, Nebytový prostor – v exekuci

Typ nemovitosti	Nebytový prostor – komerční
Okres	Strakonice
Obec	Strakonice
Stav nemovitosti	Dobrý
Velikost	54 m ²
Cena dle znaleckého posudku	824 000 Kč
Počáteční cena	549 334 Kč
Konečná cena	908 334 Kč
Cena za m²	16 821 Kč
Termín dražby	25.02.2020

Zdroj: vlastní zpracování,
Exekutorský úřad Strakonice (2020)

Tabulka 8, Nebytové prostory – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m²
63 m ²	Říjen 2022	Lidická, Strakonice	1 890 000 Kč	Po rekonstrukci	30 000 Kč
53 m ²	Srpen 2023	Na Ohradě, Strakonice	2 390 000 Kč	Velmi dobrý	45 094 Kč
61 m ²	Říjen 2023	Lidická, Strakonice	1 499 000 Kč	Dobrý	24 574 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z výše uvedené tabulky č. 7 je zřejmé, že cena za m² je 16 821 Kč. Porovnávané nebytové prostory ve městě Strakonice se prodávají v průměru za 33 223 Kč za m². Dražená nemovitost je více jak o polovinu levnější než průměrná cena nemovitostí na volném trhu, tudíž tento nákup přes dražební portál byl velmi výhodný.

4.1.5 Orná půda, 3183 m², obec Tálín

Dalším pozemkem je orná půda v obci Tálín v okrese Písek o výměře 3183 m². Pozemek je rovinný a podle územního plánu zemědělský, přístupová cesta je zpevněná. Jedná se pouze o spoluvlastnický podíl ¾.

Tabulka 9, Orná půda – v exekuci

Typ nemovitosti	Orná půda
Okres	Písek
Obec	Tálín
Velikost	3 183 m ²
Cena dle znaleckého posudku	100 711 Kč
Počáteční cena	50 188 Kč
Konečná cena	120 047 Kč
Cena za m²	38 Kč
Termín dražby	25.08.2020

Zdroj: vlastní zpracování,
Exekutorský úřad Strakonice (2020)

Tabulka 10, Stavební parcely – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Cena Kč za m²
3 193 m ²	Červen 2023	Tálín	2 554 400 Kč	800 Kč
2 278 m ²	Červenec 2023	Tálín	3 150 000 Kč	1 383 Kč
1 437 m ²	Červen 2022	Tálín	2 658 450 Kč	1 850 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z tabulky č. 9 je zřejmé, že se jedná o ornou půdu, kde cena za m² vychází na částku 38 Kč. Nemovitost je porovnávána se stavebními pozemky. V případě, že by se jednalo o horší bonitu, než bonita číslo 1, je možné pozemek vyjmout z půdního fondu a vytvořit z něj stavební pozemek. Z již zmíněného vyplývá, že chceme-li zemědělskou půdu změnit na stavební parcelu je třeba zjistit bonitu půdy a uhradit poplatek za vyjmutí z půdního fondu. Toto lze pouze v případě, že je pozemek veden v územním plánu jako pozemek možný k zástavbě. Nový vlastník vlastní pouze $\frac{3}{4}$ nemovitosti a nabízí se tak odkup zbylé nemovitosti za nižší cenu za metr čtvereční, a to z důvodu vlastnění majoritního podílu, tedy větší vyjednávací síly. V případě vyřešení všech těchto náležitostí vzniká stavební parcela za rapidně menší cenu než porovnávané nemovitosti.

4.1.6 Lesní pozemek, 2817 m², obec Osek

Lesní pozemek v obci Osek v okrese Strakonice o výměře 2817 m². Les je převážně smrkový a z části borový. Bonita lesa byla ohodnocena číslem 5, což značí dobrý stav porostu. Jedná se pouze o spoluvlastnický podíl jedné devítiny.

Tabulka 11, Lesní pozemek – v exekuci

Typ nemovitosti	Lesní pozemek
Okres	Strakonice
Obec	Osek
Velikost	2817 m ²
Cena dle znaleckého posudku	17 688 Kč
Počáteční cena	16 220 Kč
Konečná cena	20 038 Kč
Cena za m²	7 Kč
Termín dražby	13.08.2020

Zdroj: vlastní zpracování,
Exekutorský úřad Strakonice (2020)

Tabulka 12, Lesní pozemky – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Cena Kč za m²
4 894 m ²	Březen 2021	Jemnice u Oseka	100 000 Kč	20 Kč
624 m ²	Srpen 2021	Radomyšl	26 208 Kč	42 Kč
1 489 m ²	Srpen 2023	Přešťovice – Brusy	40 000 Kč	27 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z tabulky č. 11 je patrné, že cena lesního pozemku za m² vychází na 7 Kč. Jedná se o nemajoritní podíl, ale i tak je možné s nemovitostí dále obchodovat. Nabízí se dvě varianty – nákup zbylých podílů za menší peněžní obnos nebo naopak prodej nemovitosti vlastníkovi, který drží majoritní podíl za běžnou cenu na trhu. Rizikem je však spoluvlastnický podíl či omezená možnost domluvy s ostatními vlastníky. Dalším rizikem může být špatný druh porostu, na němž je závislá výtěžnost.

4.2 Nemovitosti zatížené insolvenčním řízením

Tato část se zabývá nemovitostmi, jež byly pořízeny v insolvenčním řízení. A stejně jako nemovitosti v exekučním řízení zde budou kvalifikovány výhody a definována rizika při nákupu těchto nemovitostí. Porovnává nákup nemovitosti v insolvenčním řízení oproti nemovitostem na běžném realitním trhu. Je zmíněn i prodej těchto nemovitostí v krizovém řízení a na volném trhu.

4.2.1 Administrativní budova, 7692 m², obec Písek

Administrativní budova v Písku o rozloze 7692 m², jež byla vydražena na třetí pokus a předmětem dražby byla část obchodního závodu. Budova je nemovitý majetek ve výborném stavu s technologií umožňující energetickou úsporu.

Tabulka 13, Administrativní budova – v insolvenční

Typ nemovitosti	Administrativní budova
Okres	Písek
Obec	Písek
Stav nemovitosti	Velmi dobrý
Velikost	7 692 m ²
Cena dle znaleckého posudku	232 587 000 Kč
Počáteční cena	40 900 000 Kč
Konečná cena	40 900 000 Kč
Cena za m²	5 317 Kč
Termín dražby	15.12.2020

Zdroj: vlastní zpracování,
Insolvenční rejstřík (2023)

Tabulka 14, Administrativní budova – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m²
7780 m ²	Březen 2020	Písek	300 000 000 Kč	Velmi dobrý	38 560 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z výše uvedené tabulky č. 14 je patrné, že cena za m² je 5 317 Kč, oproti nemovitosti koupené na volném trhu se cena za m² liší o 33 243 Kč. Tato částka je velmi rozdílná z čehož vyplývá, že nákup v insolvenční je podstatně výhodnější. Výše ceny byla významně ovlivněna opakovanými pokusy o dražbu. Tato dražba byla spojována s rizikem, kdy předmětem dražby nebyla samotná nemovitost, ale i část obchodního závodu. Nový vlastník musí učinit následně kroky k zapsání nemovitosti, která byla součástí části obchodního závodu, kterou bylo nutno zapsat do katastru nemovitostí. Výhodou toho nákupu byla nízká pořizovací cena. Po vyřešení všech úskalí by další případný prodej byl již bezproblémový, tudíž by mohla být cena vyšší.

4.2.2 Bytový dům, 1050 m², obec Písek

Bytový dům v Písku o rozloze 1050 m². Objekt je uzavřen z jedné strany ulicí, kde navazuje na objekt ve vlastnictví třetí osoby. Problémem je příjezd do objektu po cizích pozemcích a minimální rozsah pozemků kolem této stavby. Budova byla dříve určena ke skladování, nyní je ve fázi nedokončené hrubé stavby. Objekt se skládá ze dvou částí, z něhož má první 2 nadzemní podlaží a druhá 6 nadzemních podlaží.

Tabulka 15, Bytový dům – v insolvenční

Typ nemovitosti	Bytový dům
Okres	Písek
Obec	Písek
Stav nemovitosti	Před rekonstrukcí
Velikost	1 050 m ²
Cena dle znaleckého posudku	17 600 000 Kč
Počáteční cena	6 000 000 Kč
Konečná cena	8 000 000 Kč
Cena za m²	7 619 Kč
Termín dražby	21.08.2023

Zdroj: vlastní zpracování,
Insolvenční rejstřík (2023)

Tabulka 16, Bytové domy – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m²
1160 m ²	Květen 2020	Písek, Tábořská	9 800 000 Kč	Před rekonstrukcí	8 448 Kč
292 m ²	Říjen 2022	Písek, Mírové náměstí	8 990 000 Kč	Před rekonstrukcí	30 788 Kč
400 m ²	Březen 2023	Písek – Centrum	9 700 000 Kč	Dobrý	24 250 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Výše zmíněná nemovitost z tabulky č. 15 vychází na 7 619 Kč na m². Nemovitost nedisponuje příjezdovou cestou, což je hlavním rizikem tohoto nákupu. Ovšem i tyto závady jsou za zvýšených nákladů řešitelné. Dalším úskalím jsou neznámé náklady na rekonstrukci objektu. Výhodou je vhodná lokalita a dispozice nemovitosti pro výstavbu nových bytových jednotek.

4.2.3 Byt 3+1, 64 m², obec Tábor

Byt s dispozicí 3+1 o rozloze 64 m² se nachází ve 3. nadzemním podlaží. K bytu připadá sklepní prostor v podobě klasické laťové kóje. Byt je v původním udržovaném stavu. Jádro bytu je původní umakartové, zařizovací předměty jsou také původní. Okna jsou původní dřevěná s izolačním dvojsklem.

Tabulka 17, Byt – v insolvenční

Typ nemovitosti	Byt 3+1
Okres	Tábor
Obec	Tábor 2
Stav nemovitosti	Dobrý
Velikost	64 m ²
Cena dle znaleckého posudku	2 900 000 Kč
Počáteční cena	1 933 334 Kč
Konečná cena	2 100 000 Kč
Cena za m²	32 813 Kč
Termín dražby	17.04.2023

Zdroj: vlastní zpracování,
Insolvenční rejstřík (2023)

Tabulka 18, Byty – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m ²
75 m ²	Prosinec 2021	Tábor, Sofijská	2 900 000 Kč	Dobrý	38 667 Kč
63 m ²	Duben 2021	Tábor, U Cihelny	2 500 000 Kč	Velmi dobrý	39 683 Kč
67 m ²	Září 2023	Tábor, U Cihelny	2 950 000 Kč	Velmi dobrý	44 030 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z tabulka č. 17 lze vyčíst, že cena na m² vychází na 32 813 Kč. Nemovitost má původní jádro, což může být její nevýhodou. Ve srovnání s obdobnými nemovitostmi prodanými na volném trhu vychází výše zmíněná nemovitost přibližně o 8 000 Kč na m² levněji, než je průměr prodaných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2.4 Byt 3+1, 67 m², obec České Budějovice

Byt s dispozicí 3+1 a celkové rozloze 67 m² v Českých Budějovicích. Budova má 9 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. Budova disponuje výtahem a každá jednotka je přístupná z centrálního schodiště. Stavebně technický stav objektu je hodnocen jako dobrý. K bytu patří podíl na společných prostorech domu a pozemku o velikosti 323 m².

Tabulka 19, Byt – v insolvenční

Typ nemovitosti	Byt 3+1
Okres	České Budějovice
Obec	České Budějovice 7
Stav nemovitosti	Dobrý
Velikost	67 m ²
Cena dle znaleckého posudku	3 795 000 Kč
Počáteční cena	2 530 000 Kč
Konečná cena	2 930 000 Kč
Cena za m²	43 731 Kč
Termín dražby	14.08.2023

Zdroj: vlastní zpracování,
Insolvenční rejstřík (2023)

Tabulka 20, Byty – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m²
70 m ²	Říjen 2023	České Budějovice, Lidická tř.	4 570 000 Kč	Velmi dobrý	65 286 Kč
68 m ²	Září 2022	České Budějovice, J. Buděšínského	4 900 000 Kč	Dobrý	72 059 Kč
65 m ²	Květen 2023	České Budějovice, Lidická tř.	3 599 000 Kč	Velmi dobrý	55 369 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z tabulky č. 19 lze vyčíst, že nemovitost vychází na 43 731 Kč na m². Hlavním problémem nemovitosti je, že nedisponuje výtahem. Jedná se o bytový dům s celkem 60 byty. V porovnání s nemovitostmi z tabulky č. 20 je zřejmé, že se cena pohybuje značně pod průměrem obdobně prodaných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2.5 Byt 1+1, 37 m², obec České Budějovice

Byt s parametry 1+1 o celkové rozloze 37 m² se nachází v Českých Budějovicích. Jedná se o zděný byt v atraktivní lokalitě, v blízkosti se nachází zastávka MHD, škola, školka a potraviny. Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpodlažního bytového domu. Dům nedisponuje výtahem, avšak k němu náleží společná oplocená zahrada. K bytu náleží 1,5 m² velký sklep v přízemí budovy.

Tabulka 21, Byt – v insolvenční

Typ nemovitosti	Byt 1+1
Okres	České Budějovice
Obec	České Budějovice 5
Stav nemovitosti	Dobrý
Velikost	37 m ²
Cena dle znaleckého posudku	2 600 000 Kč
Počáteční cena	2 600 000 Kč
Konečná cena	2 600 000 Kč
Cena za m²	70 270 Kč
Termín dražby	19.01.2024

Zdroj: vlastní zpracování,
Insolvenční rejstřík (2023)

Tabulka 22, Byty – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m ²
32 m ²	Prosinec 2023	České Budějovice, Dobrovská	2 290 000 Kč	Velmi dobrý	71 563 Kč
40 m ²	Březen 2023	České Budějovice, Třebízského	2 990 000 Kč	Dobrý	74 750 Kč
65 m ²	Červenec 2023	České Budějovice, E. Beneše	3 300 000 Kč	Velmi dobrý	94 286 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Z tabulky č. 21 je zřetelné, že cena na m² vychází na 70 270 Kč. V porovnání s nemovitostní z tabulky č. 22 prodanými na volném trhu je zřejmé, že se cena až na byt z ulice E. Beneše téměř neliší. Výhodou bytu je jeho lokalita s blízkostí sociálních zařízení, avšak cena bytu může být pro investora příliš vysoká.

4.2.6 Byt 2+1, 59 m², obec Strakonice

Byt s parametry 2+1 o celkové rozloze 59 m² se nachází ve Strakonici. Jedná se o zděný byt v prvním nadzemím podlaží. Bytový dům disponuje čtyřmi nadzemními podlažími. Byt má vlastní balkon se zastřešením. V domě se nenachází výtah. Byt se nachází v centru města a má výhodnou polohu pro život ve městě.

Tabulka 23, Byt – v insolvenční

Typ nemovitosti	Byt 2+1
Okres	Strakonice
Obec	Strakonice 1
Stav nemotosti	Dobrý
Velikost	59 m ²
Cena dle znaleckého posudku	2 850 000 Kč
Počáteční cena	1 530 000 Kč
Konečná cena	1 600 000 Kč
Cena za m²	27 119 Kč
Termín dražby	06.11.2023

Zdroj: vlastní zpracování,
Insolvenční rejstřík (2023)

Tabulka 24, Byty – na volném trhu

Velikost	Měsíc a rok prodeje	Lokalita	Cena Kč	Stav nemovitosti	Cena Kč za m²
54 m ²	Říjen 2023	Strakonice, Sídliště 1. máje	2 110 000 Kč	Dobrý	39 074 Kč
63 m ²	Květen 2023	Strakonice, Zahradní	2 800 000 Kč	Dobrý	44 444 Kč
66 m ²	Únor 2024	Strakonice, Máchova	2 700 000 Kč	Dobrý	40 909 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz (2023)

Výše zmíněná nemovitost z tabulky č. 23 vychází na 27 119 Kč na m². V porovnání s nemovitostmi z tabulky č. 24 je zřejmé, že vydražená nemovitost z tabulky č. 23 se prodala značně levněji a to více jak o 10 000 Kč na m² oproti průměru obdobných nemovitostí prodaných na volném trhu v dané lokalitě.

5 Výsledky a diskuse

Tato kapitola interpretuje výzkum z kapitoly č.4., vychází z tabulek nemovitostí zatížených exekucí a insolvenčním řízením. Zároveň jsou zde vyobrazeny nemovitosti prodané na volném trhu.

5.1 Nemovitosti zatížené exekucí

Pomocí metody komparace práce srovnává investování do nemovitostí v exekuci a nemovitostí na volném trhu. Nemovitosti jsou seřazeny do grafů, kde bude zřetelné srovnání cen na m² a červenou barvou jsou zde vyznačeny nemovitosti zatížené exekucí. Metoda syntézy objasňuje, kde se nemovitost nachází, jak byla exekucí zatížená nemovitost prodána, za jakou cenu na m² se pohybuje, jaké se cena liší od nemovitostí prodaných na volném trhu a v neposlední řadě jaká rizika nákup obnáší. V rámci analýzy je dále použita metoda indukce, která vyvozuje, zda se vyplatí do toho typu nemovitostí investovat.

Tabulka 25, Porovnávané nemovitosti v exekuci

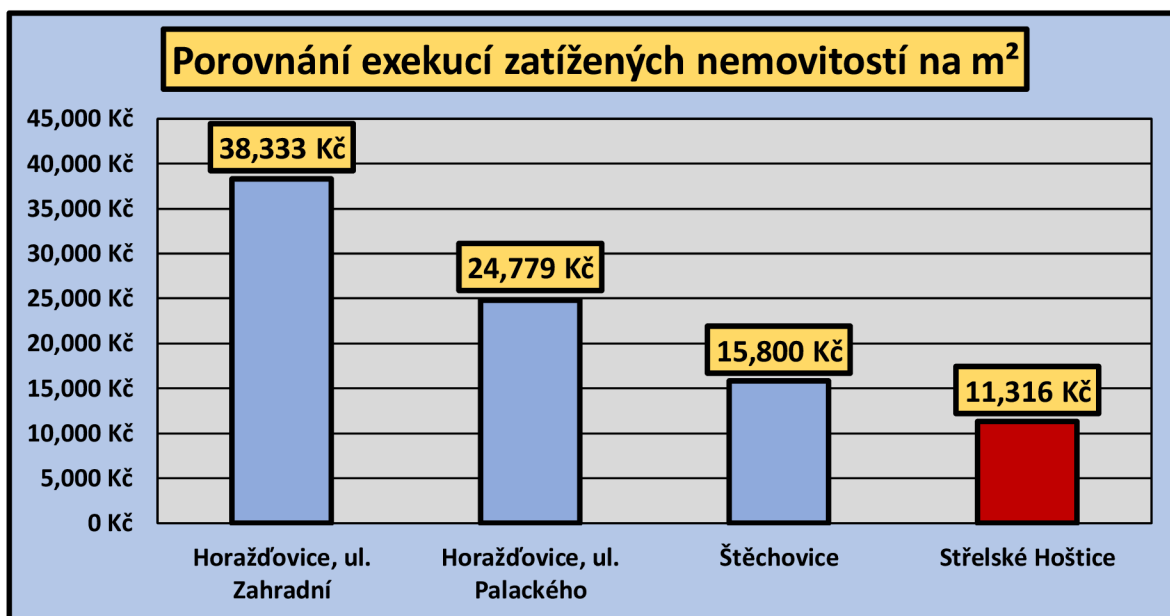
Typ nemovitosti	Obec	Cena za m ²
Rodinný dům	Střelské Hoštice	11 316 Kč
Rodinný dům	Zechovice	3 739 Kč
Rodinný dům	Borovany	4 500 Kč
Nebytový prostor	Strakonice	16 821 Kč
Orná půda	Tálín	38 Kč
Lesní pozemek	Osek	7 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Exekutorský úřad Strakonice (2023)

5.1.1 Rodinný dům, 116 m², obec Střelské Hoštice

Rodinný dům v obci Střelské Hoštice v okrese Strakonice byl na prodej ve veřejné dražbě, do které se mohl přihlásit kdokoli, kdo složí dražební jistinu a provede autentizaci dražitele na dražebním portálu. V tomto případě nejsou potencionální rizika příliš významná. Stěžejní riziko představuje stav nemovitosti, který však souvisí s tím, že je cena za m² nižší jenž v tomto případě odpovídá 11 316 Kč, než u obdobných nemovitostí prodaných na volném trhu. Investiční příležitost pro tuto nemovitost je spíše demolice domu a vytvoření stavebního pozemku k rozparcelování. Nemovitost se nachází na lukrativním místě, tudíž by následný prodej stavebních pozemků odpovídal tamější poptávce.

Graf 1, Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m²

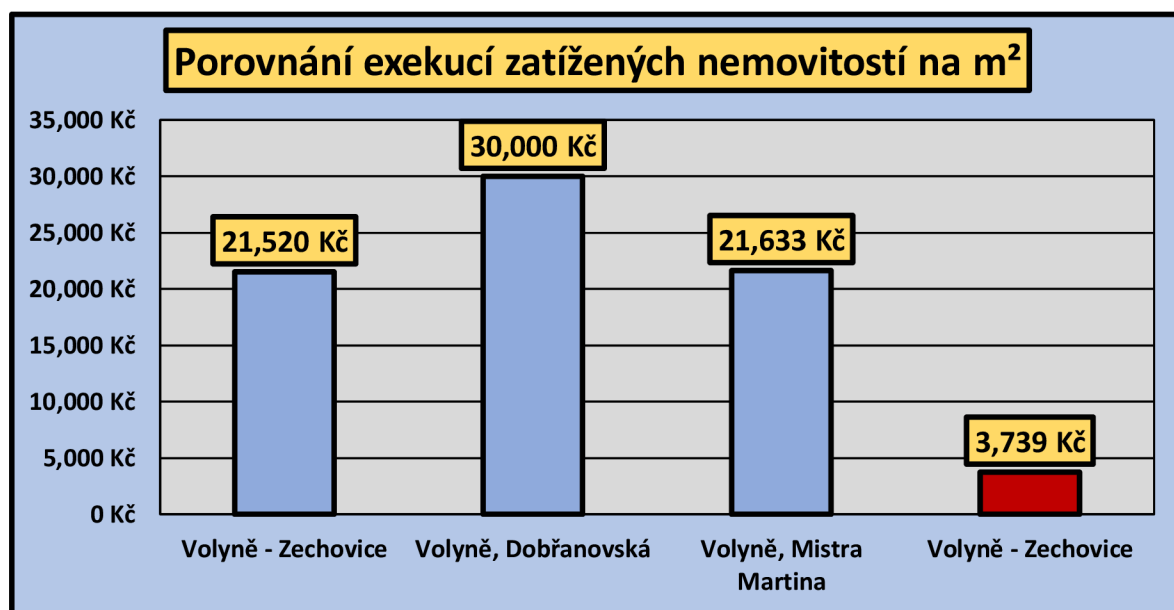


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Exekutorský úřad Strakonice (2023)

5.1.2 Rodinný dům, 112 m², obec Volyně – Zechovice

Rodinný dům v obci Zechovice u Volyně v okrese Strakonice. Dům byl prodán ve veřejné dražbě. Potencionální rizika nákupu nebyla vysoká. Jako u předešlé nemovitosti ze Střelských Hoštic je dům ve stavu před rekonstrukcí, čemuž odpovídá i jeho cena. Právní rizika jsou díky dražbě prováděné exekutorem minimální. Nemovitost je porovnávána s nemovitostmi v značně lepším stavu, protože v dané lokalitě se v rozmezí posledních pěti let neprodala žádná podobná nemovitost. Cena rodinného domu, jenž odpovídá 3 739 Kč za m² je však rapidně menší než nemovitosti dobrého stavu prodané na volném trhu. Investičně by se tato nemovitost vyplatila pro rodinu, jež chce postavit nový rodinný dům v této lokalitě.

Graf 2, Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m²

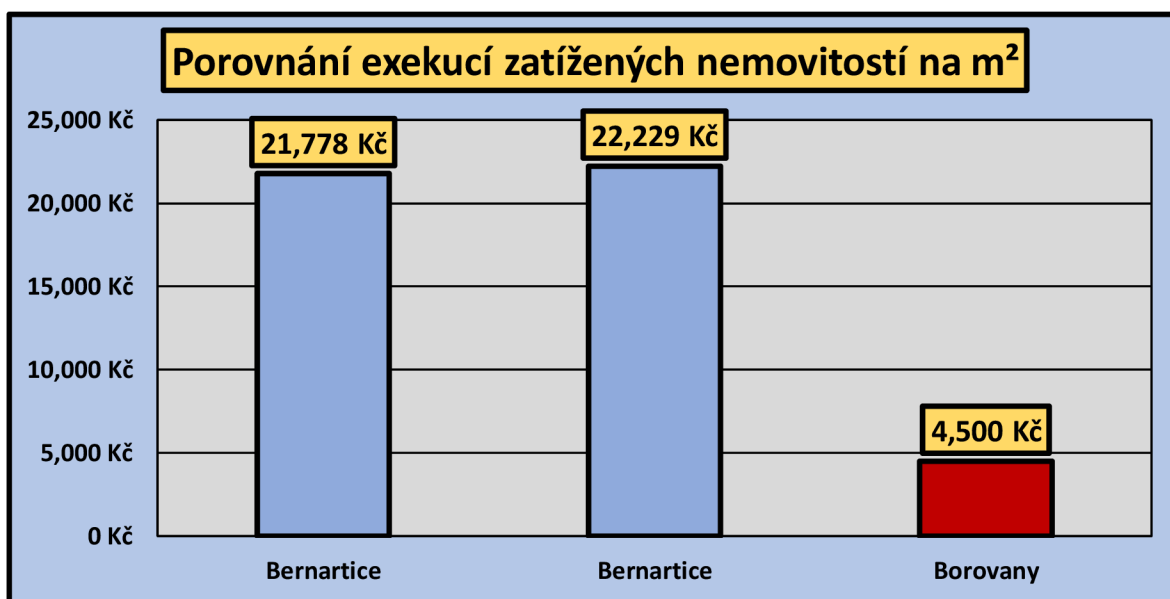


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Exekutorský úřad Strakonice (2023)

5.1.3 Rodinný dům, 200 m², obec Borovany

Rodinný dům v obci Borovany v okrese Písek. Nemovitost byla prodána ve veřejné dražbě. Rizika nákupu nebyla jako u předešlých nemovitostí příliš vysoká. Stav rodinného domu je kvalifikován jako špatný, porovnáván je s nemovitostmi prodanými na volném trhu v dobrém stavu, jelikož v dané lokalitě nebyl v posledních 5 letech zprostředkován prodej obdobné nemovitosti. Cena na m² se pohybuje značně pod průměrem, tudíž by se pro budoucího investora vyplatilo spíše nemovitost pořídit a následně zdemolovat a pozemek využít pro jiné účely. S přihlédnutím ke konečné ceně zatížené nemovitosti, investor zakoupil nemovitost spíše z důvodu omezení, protože daný rodinný dům vydražil o 600 000 Kč více, než byl znalecký posudek.

Graf 3, Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m²

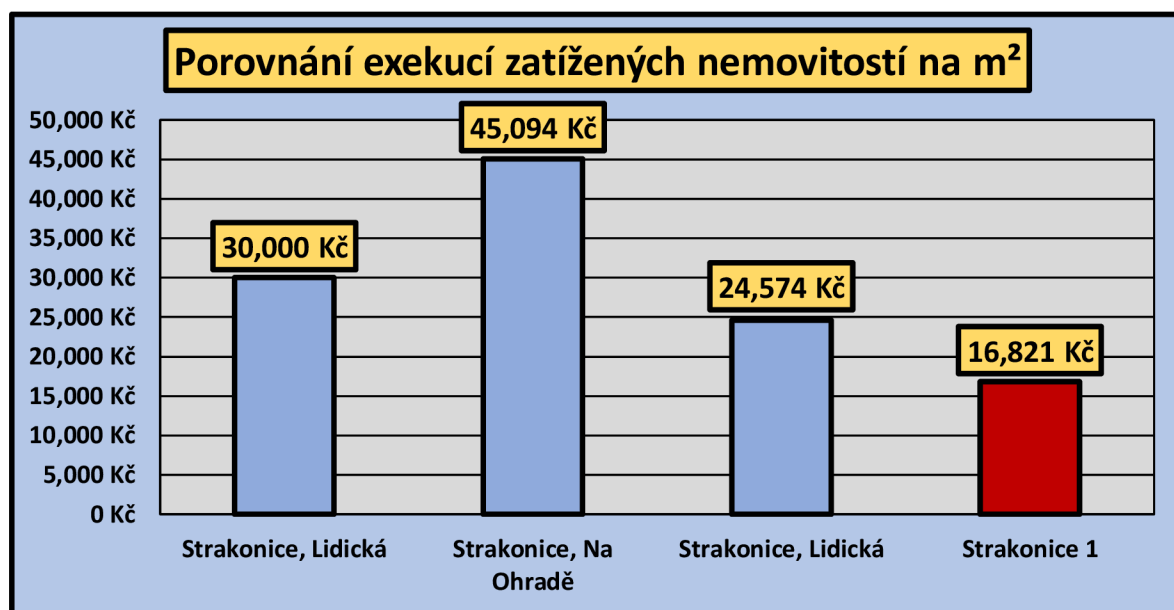


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Exekutorský úřad Strakonice (2023)

5.1.4 Nebytový prostor, 54 m², obec Strakonice

Nebytový prostor ve Strakonících. Nemovitost byla vydražena ve veřejné dražbě. Rizikem tohoto nákupu může být z části spoluvlastnický podíl, jenž vyplývá z vlastnictví nebytové jednotky. Jednalo se o lukrativní nebytový prostor z důvodu jeho vhodné polohy a oddělenosti od budovy vlastním vchodem. Nemovitost v porovnání s ostatními nemovitostmi prodanými na volném trhu ukazuje, že její cena je nižší o více jak polovinu, než je průměr obdobných nemovitostí prodaných na volném trhu. Investiční příležitost se v tomto případě nabízí pro již zaběhlou firmu, jenž má dostatek kapitálu a ráda by přesídlila do vlastních kanceláří. Případně může investorovi sloužit jako zdroj sekundárních příjmu, které budou plynout z nájmu.

Graf 4, Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m²

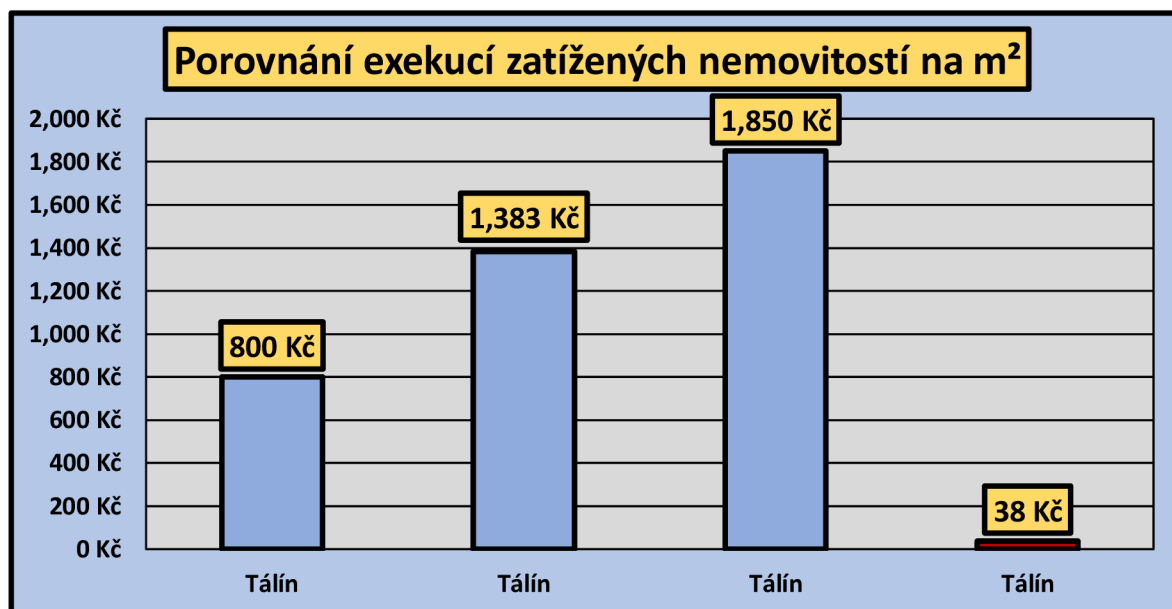


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Exekutorský úřad Strakonice (2023)

5.1.5 Orná půda, 3183 m², obec Tálín

Orná půda v obci Tálín v okrese Písek. Nemovitost byla vydražena ve veřejné dražbě. Velkým rizikem tohoto nákupu je, že nový vlastník nedraží celou nemovitost, ale pouze její ¾ podíl. V budoucnu může nastat spor s vlastníkem zbylé ¼ nemovitosti. Nemovitost je porovnávána se stavebními pozemky, proto je jejich cena rapidně větší než u zatížené nemovitosti. Investiční příležitost je v tomto případě vysoká. Nový majitel drží majoritní podíl, tudíž má větší vyjednávací sílu. V případě zájmu druhého majitele může nemovitost prodat za větší obnos, než za který byla nemovitost vydražena. V druhém případě, a to v případě zájmu o odkupu zbylého podílu, investor odkoupí zbývající část podílu za menší finanční prostředky. Dále provede průzkum bonity půdy, v případě menší bonity, než je bonita 1, může pozemek vyjmout z půdního fondu a vytvořit z něj stavební pozemky. Tento proces lze avšak uskutečnit pouze v případě, že je pozemek veden v územním plánu jako pozemek možný k zástavbě. V případě vyřešení všech těchto náležitostí vzniká investorovi stavební parcela za značně menší cenu než porovnávané nemovitosti.

Graf 5, Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m²

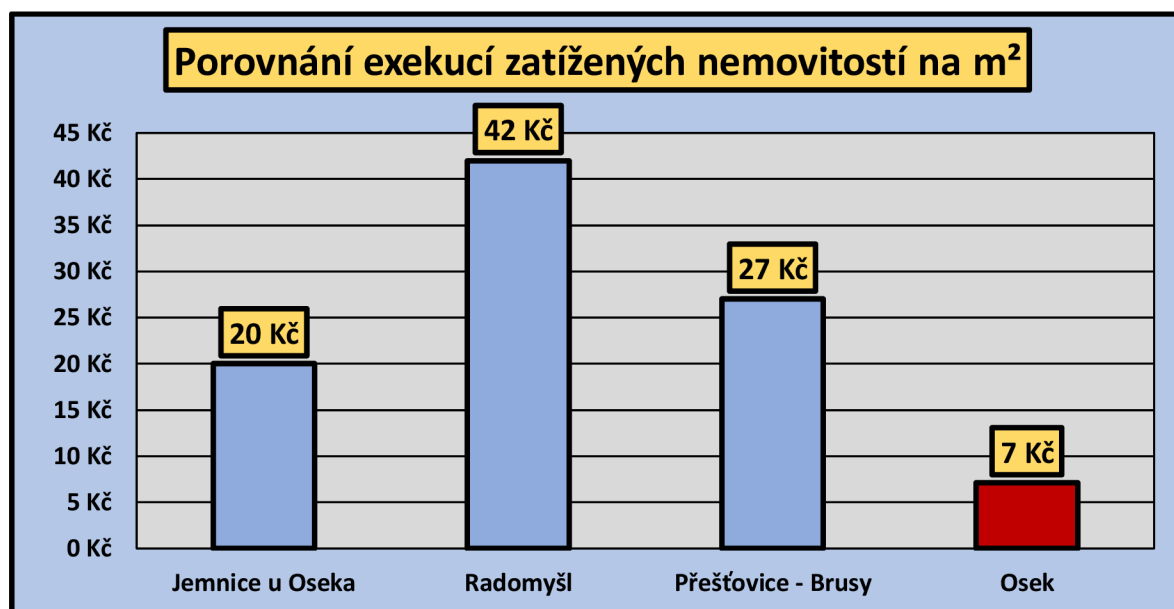


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Exekutorský úřad Strakonice (2023)

5.1.6 Lesní pozemek, 2817 m², obec Osek

Lesní pozemek v obci Osek v okrese Strakonice. Prodej nemovitosti byl zprostředkován prostřednictvím veřejné dražby. Rizikem nákupu je spoluvlastnický podíl pouze nemovitosti. Nový majitel nedrží majoritní podíl a nemá vyjednávací pozici. Rizikem je tedy možnost omezení domluvy s ostatními vlastníky, jenž může z investice udělat zmrazenou investici. Dalším rizikem může být špatný druh porostu s nízkou výtěžností. Cena na m² je sice značně nižší než ostatní u ostatních lesů prodaných na volném trhu, avšak i přesto nedává investičně tato nemovitost příliš velký význam.

Graf 6, Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m²



Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Exekutorský úřad Strakonice (2023)

5.2 Nemovitosti zatížené insolvenčním řízením

Pomocí metody komparace práce srovnává investování do nemovitostí v insolvenčním řízení a nemovitostí na volném trhu. Nemovitosti jsou seřazeny do grafů, kde bude zřetelné srovnání cen na m² a červenou barvou jsou zde vyznačeny nemovitosti zatížené insolvenční. Metoda syntézy objasňuje, kde se nemovitost nachází, jak byla insolvenční zatížená nemovitost prodána, za jakou cenu na m² se pohybuje, jak se cena liší od nemovitostí prodaných na volném trhu a také jaká rizika nákup zatížené nemovitosti přináší. V rámci analýzy je dále použita metoda indukce, která vyvozuje, zda se do tohoto typu nemovitostí vyplatí investovat.

Tabulka 26, Porovnávané nemovitosti v insolvenční

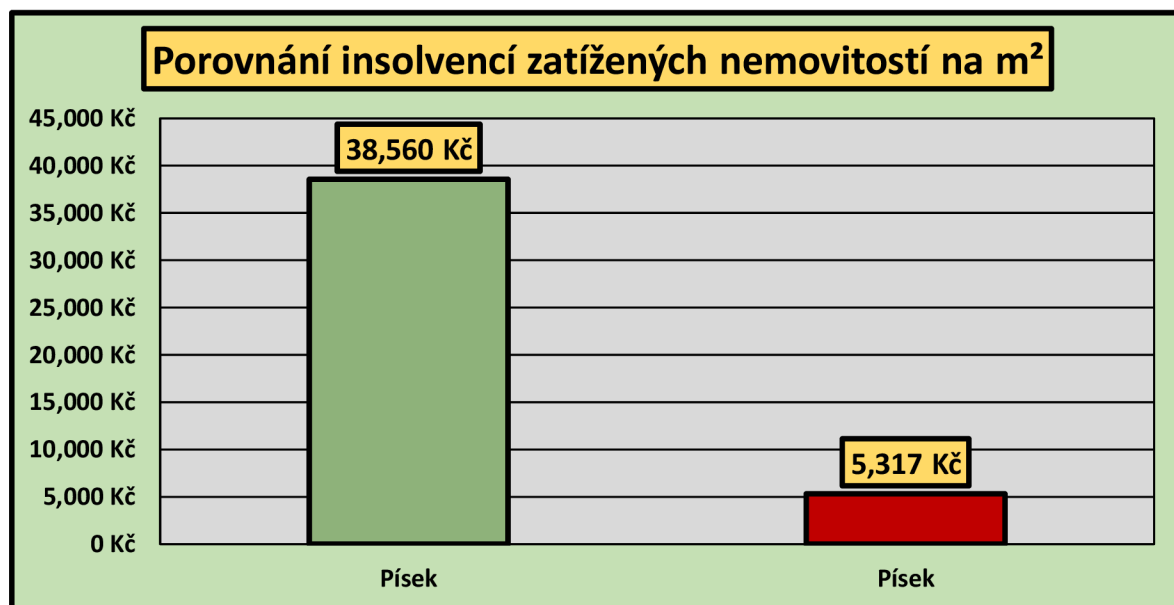
Typ nemovitosti	Obec	Cena za m ²
Administrativní budova	Písek	5 317 Kč
Bytový dům	Písek	7 619 Kč
Byt	Tábor	32 813 Kč
Byt	České Budějovice	16 821 Kč
Byt	České Budějovice	38 Kč
Byt	Strakonice	7 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, Insolvenční rejstřík (2023)

5.2.1 Administrativní budova, 7692 m², obec Písek

Administrativní budova v Písku. Prodej nemovitosti byl organizován prostřednictvím veřejné dražby. Nákup této nemovitosti měl hned několik rizik, hlavním rizikem bylo, že předmětem dražby nebyla samotná dražba nemovitosti, ale jednalo se o dražbu části obchodního závodu. Díky nákupu části obchodního závodu je nová společnost zatížena tzv. goodwillem. Nový vlastník musí následně učinit kroky k zapsání nemovitosti, která byla součástí obchodního závodu, jenž bylo nutno zapsat do katastru nemovitostí. Výsledná cena byla ovlivněna opakovanými pokusy o dražbu, a proto také skončila pouze na 5 317 Kč za m². Hlavní výhodou nemovitosti je její stav, jenž je klasifikován jako velmi dobrý. Investice do tohoto druhu nemovitostí je velice obtížná, avšak po vyřešení všech úskalí by byl následný prodej bezproblémový a cena by mohla být mnohonásobně vyšší jako u obdobné nemovitosti prodané na volném trhu.

Graf 7, Porovnání insolvenční zatížení nemovitostí na m²

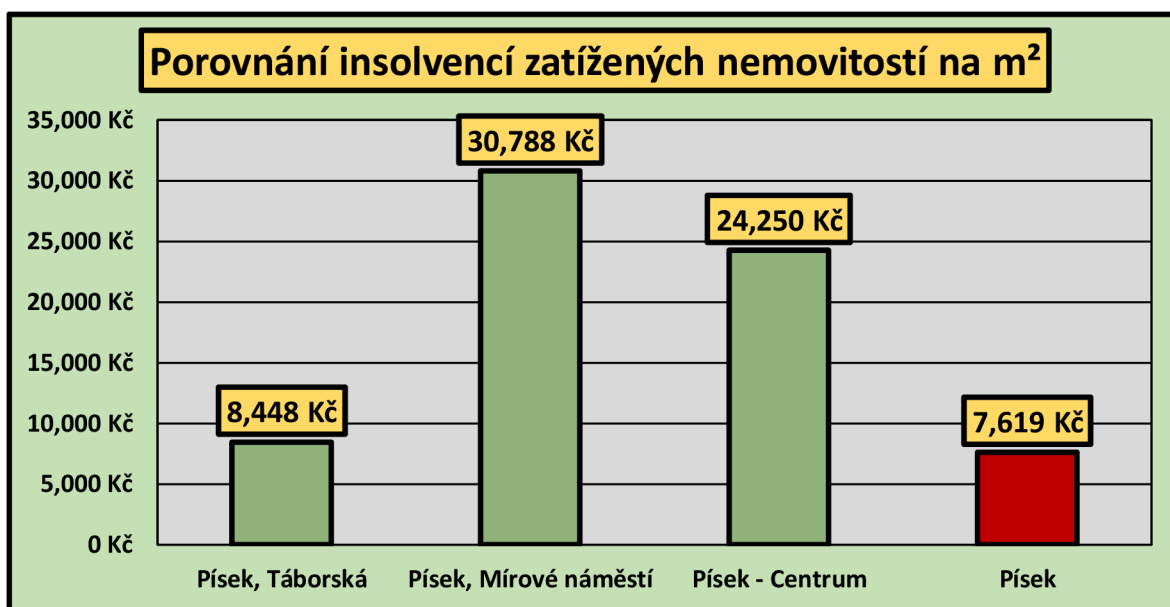


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Insolvenční rejstřík (2023)

5.2.2 Bytový dům, 1050 m², obec Písek

Bytový dům v Písku. Prodej nemovitosti byl organizován prostřednictvím veřejné dražby. Jako u předešlé nemovitosti, tak i tato má mnoho rizik při jejím nákupu. Hlavním rizikem je problém s příjezdem do objektu po cizích pozemcích a minimální rozsah pozemků kolem stavby. Dalším úskalím je stav budovy, jenž je klasifikován jako před rekonstrukcí. Výhodou je vhodná lokalita a dispozice nemovitosti pro výstavbu nových bytových jednotek. Investiční příležitost do této nemovitosti je spíše pro středně velkého investora, který je schopen investovat do projektu vyšší finanční prostředky a je natolik silný, že v případě potřeby dokáže pokrýt i případné nečekané náklady způsobené tím, že nemovitost byla dlouho dobu neuváděna.

Graf 8, Porovnání insolvenční zatížení nemovitostí na m²

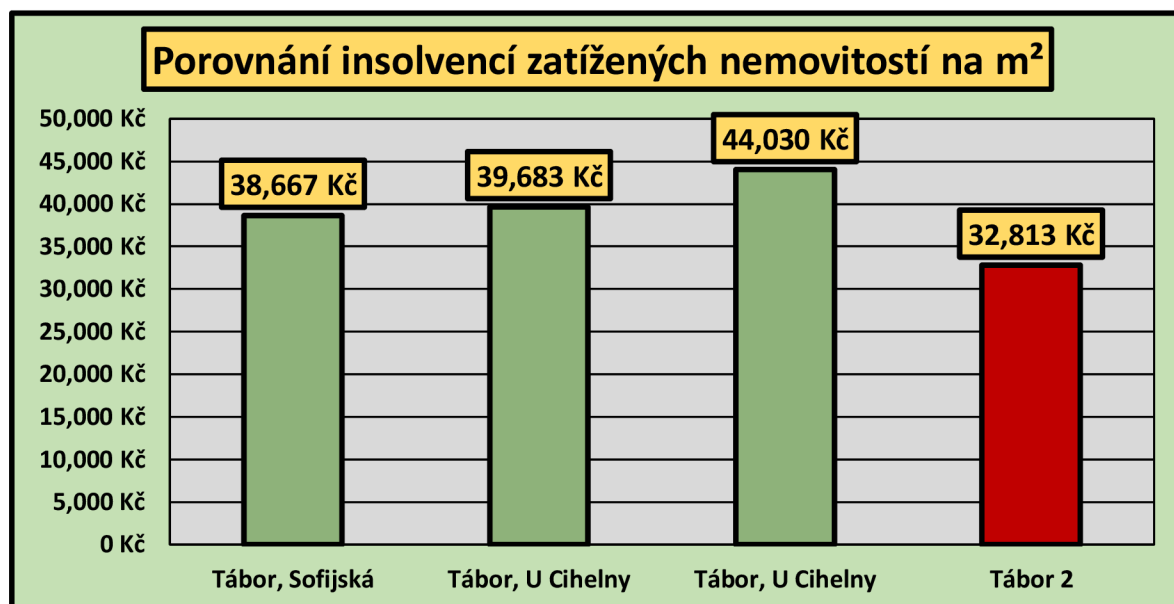


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Insolvenční rejstřík (2023)

5.2.3 Byt 3+1, 64 m², obec Tábor

Byt v obci Tábor. Prodej nemovitosti byl organizován přes insolvenčního správce prodejem z volné ruky. Nákup této nemovitosti díky prodeji přes insolvenčního správce neměl téměř žádné úskalí. U insolvenčních prodejů nejsou známá zásadní rizika nákupu. Prodej je téměř obdobný jako u nemovitostí prodaných na volném trhu. Bytová jednotka se prodala za 32 813 Kč za m². Cena nemovitosti je přibližně o 8 000 Kč na m² levnější než průměr prodaných nemovitostí na volném trhu. Investičně má tato bytová jednotka velké využití. Je vhodná pro rodinu, hledající byt za menší finanční prostředky, ale také pro investora, který hledá byt k pronájmu.

Graf 9, Porovnání insolvenční zatížených nemovitostí na m²

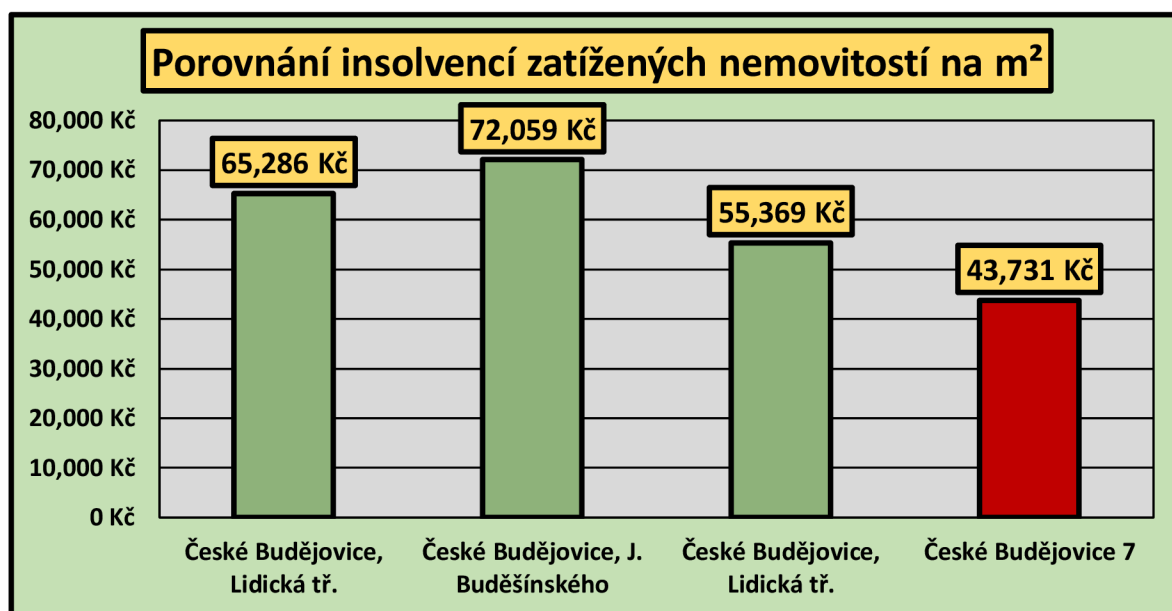


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Insolvenční rejstřík (2023)

5.2.4 Byt 3+1, 67 m², obec České Budějovice

Byt v krajském městě České Budějovice. Prodej nemovitosti byl organizován prostřednictvím insolvenčního správce a nákup neobsahoval žádná rizika. Bytová jednotka se prodala za 43 731 Kč na m², což je více jak o 20 000 Kč v průměru méně než u nemovitostí prodaných na volném trhu. Investičně tato nemovitost dává velký význam. Byt se nachází v dobré lokalitě a jeho využití může být jak pro investora na následný pronájem, tak i jako byt pro rodinu.

Graf 10, Porovnání insolvenční zátížených nemovitostí na m²

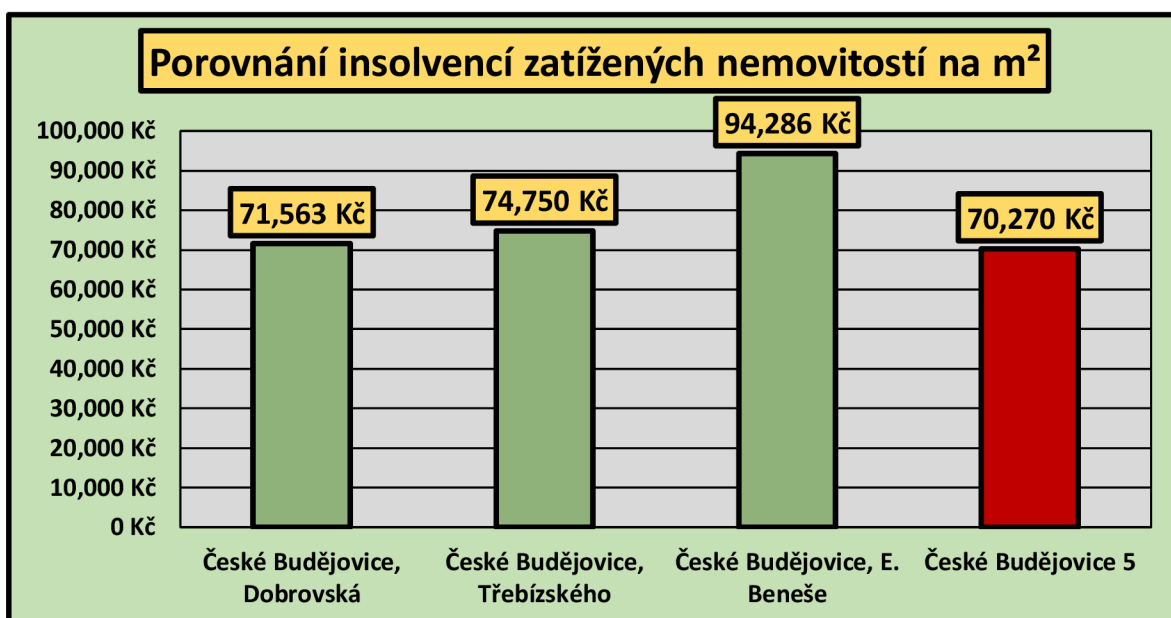


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Insolvenční rejstřík (2023)

5.2.5 Byt 1+1, 37 m², obec České Budějovice

Byt v Českých Budějovicích. Prodej byl organizován prostřednictvím insolvenčního správce. Bytová jednotka se prodala obdobně jako u předešlých bytových jednotek za mnohem menší částku na m², než je průměr nemovitosti prodaných na volném trhu v dané lokalitě. Je ovšem nutné podotknout, že průměr prodaných nemovitostí na volném trhu dosahuje částky 80 200 Kč za m², ale obdobné byty se v této lokalitě nechají pořídit i za téměř stejné finanční prostředky. Investičně tato nemovitost tedy není příliš lukrativní.

Graf 11, Porovnání insolvenční zatížených nemovitostí na m²

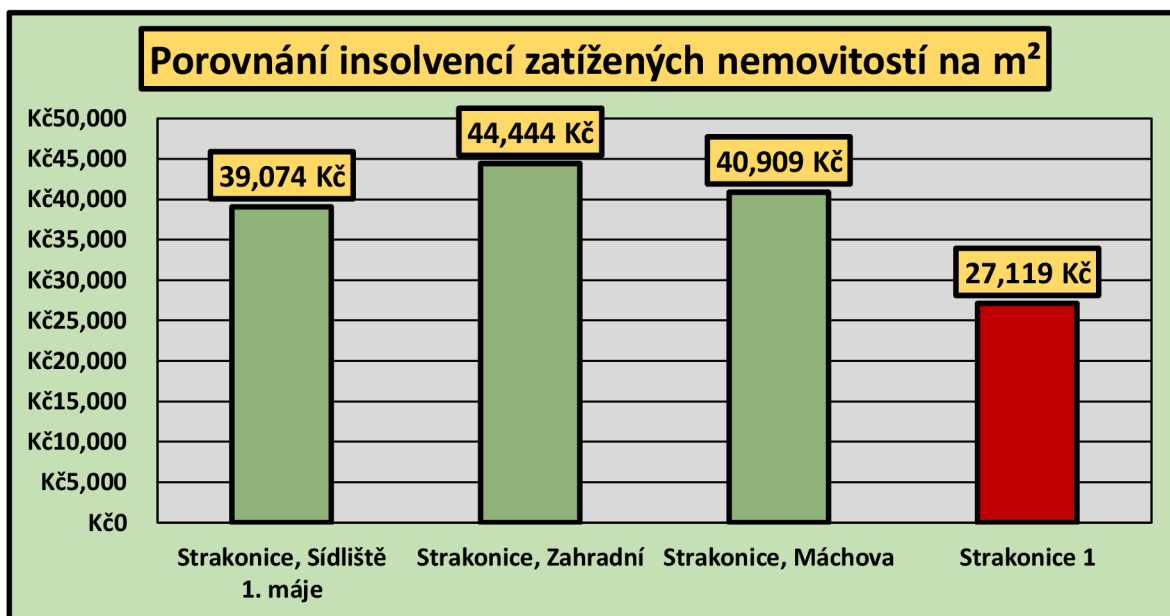


Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Insolvenční rejstřík (2023)

5.2.6 Byt 2+1, 59 m², obec Strakonice

Byt v obci Strakonice. Prodej byl organizován prostřednictvím insolvenčního správce. Bytová jednotka se prodala za 27 119 Kč na m², což oproti průměru nemovitostí prodaných na volném trhu, jenž dosahuje částky 41 476 Kč za m² ukazuje na sníženou kupní cenu nemovitosti. Díky prodeji přes insolvenčního správce nákup nevázal žádná rizika. Investičně se tato nemovitost vyplatí jak pro fyzickou osobu, tak pro investora, kterému by plynul z nemovitostí sekundární příjem z nájmu.

Graf 12, Porovnání insolvenčí zatížených nemovitostí na m²



Zdroj: vlastní zpracování, Cemap.cz, Insolvenční rejstřík (2023)

6 Závěr

Tato bakalářská práce se zaměřila na problematiku obchodování s nemovitostmi v exekuci a insolvenčním řízení v Jihočeském kraji. Hlavním cílem bylo vyhodnocení výnosnosti nákupu nemovitostí zatížených exekucí či insolvenčním řízením. Jedním z dílčích cílů také byla klasifikace výhod a eliminace možných rizik při nákupu nemovitostí v exekuci nebo insolvenčním řízení ve srovnání s nemovitostmi na volném trhu. Dalším dílčím cílem byla identifikace hlavní motivace pro investování do tohoto druhu nemovitostí.

Nákup nemovitostí stále představuje jednu z výhodných možností, jak investovat. Nemovitosti příliš neztrácejí na své hodnotě a mohou být využívány nejen pro získávání pasivního příjmu z nájmu, ale jejich vlastnictví s sebou přináší i určitou jistotu. Z práce vyplývá, že nákup nemovitostí v krizovém řízení představuje další způsob, kterým lze nemovitosti nakupovat a který je vhodný jak pro investory, tak i pro běžné lidi.

Teoretická část této bakalářské práce se zaměřuje na nemovitost a sounáležitosti s ní spojené. Definiuje pojmy jako je exekuce a insolvenční řízení, druhy těchto řízení a také způsob provedení. Dále pojmy centrální evidence exekucí a insolvenční rejstřík. Dalším definovaným pojmem je dražba, která se v podkapitolách dělí a dále zabývá dvěma jejími formami, kterými jsou dobrovolná a nedobrovolná dražba. Investování a specifika obchodu jsou předposlední částí teoretického východiska této práce, pojednává o trhu nemovitostí, nákupu a prodeji nemovitostí zatížených exekucí nebo v insolvenčním řízení a následné odvody daní z těchto pořízených či prodaných nemovitostí. Vyhodnocení rentability nákupu nemovitostí, které jsou zatížené exekucí nebo insolvenčním řízením jsou poslední částí teoretických východisek, v podkapitolách jsou zmiňovány rizika, nejistoty, dále i stav nemovitosti, její reálná hodnota a možnost v komparaci s cenou a dále i dlouhodobá strategie.

Praktická část provádí výzkum pomocí analýzy dat a následně jsou veškeré poznatky vyhodnoceny pomocí přehledných tabulek, jejichž obsah je objasněn v textu přímo navazujícím. V závěru jsou vyhodnocovány předem stanovené cíle a hypotézy pro tuto práci a dochází ke zjištění, že nákup nemovitosti zatížené exekucí či insolvenčním řízením se může na první pohled zdát jako rizikový. Nelze zpochybňovat, že nákup těchto nemovitostí určitá rizika nese. Avšak jak vyplynulo z této bakalářské práce, přijmutím těchto rizik je investor ve většině případů odměněn výhodným nákupem nemovitosti za výrazně nižší cenu, než za jakou by byla zakoupena na volném trhu.

Závěrem lze konstatovat, že i přes výzvy, které s sebou přináší tento segment přináší, může být obchodování s nemovitostmi v exekuci a insolvenčním řízení zajímavé pro investory. Klíčem k úspěchu je však nejen schopnost identifikovat potencionální výhody, ale také adaptovat se na tamější trh a využít moderních nástrojů a strategií.

Tato práce přispívá k lepšímu porozumění tohoto segmentu obchodování s nemovitostmi a může sloužit jako výchozí bod pro další výzkum a diskusi v této oblasti.

7 Seznam použitých zdrojů

Knížní zdroje

KASÍKOVÁ, M. a kol. 2022. *Exekuční řád: komentář. 5. vydání.* V Praze: C.H. Beck. Beckova edice komentované zákony. 1366 s. ISBN 978-80-7400-855-9.

KLEIN, Š., KESSLEROVÁ, P. 2009. *Jak prodat nemovitost v době krize.* Praha: Grada. 112 s. ISBN 978-80-247-6241-8

KOTOUČOVÁ, J. a kol. 2010. *Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon): komentář. 1. vydání.* V Praze: C.H. Beck. Beckova edice komentované zákony. 1122 s. ISBN 978-80-7400-320-2.

KOZÁK, J. a kol. 2018. *Insolvenční zákon: komentář. 4. vydání.* Praha: Wolters Kluwer. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). 1840 s. ISBN 978-80-7552-932-9.

NOVOTNÝ, P. a kol. 2017. *Nový občanský zákoník. 2. vydání.* Praha: Grada. 232 s. ISBN 978-80-2710-609-7.

PETR, B. 2011. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck. Beckova edice právní instituty. 197 s. ISBN 978-80-7400-332-5

PRUDILOVÁ, M. 2001. *Veřejné dražby a exekuce.* Praha: Linde. 449 s. ISBN 80-7201-288-6.

SVOBODA, K. 2020. *Exekuční řízení: civilní proces z pohledu účastníka.* V Praze: C.H. Beck. Praktická knihovna (C.H. Beck). 550 s. ISBN 978-80-7400-802-3.

WOLFOVÁ, J., ŠTIKA, M. 2016. *Soudní exekuce.* Praha: Wolters Kluwer. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). 336 s. ISBN 978-80-7552-427-0.

Internetové zdroje

Cenové mapy. *Rychlé ocenění bytu*. [online]. [cit. 2024-03-08]. Dostupné z: <https://cemap.cz>

Český statistický úřad. *Krajská správa ČSÚ v Českých Budějovicích – Okresy*. [online]. [cit. 2024-03-08]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xc/okresy>

Centrální evidence exekucí. *Co je možné z evidence exekucí zjistit*. [online]. [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://www.exekuceinfo.cz/centralni-evidence-exekuci>

Insolvenční rejstřík. [online]. [cit. 2024-03-09]. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>

Ostatní zdroje

CONKLIN, J.N., COULSON, N.E. 2023. *Journal of Urban Economics. An Alternative Approach to Estimating Foreclosure and Short Sale Discounts*. [online]. [cit. 2024-03-14]. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103546>

Data poskytl Exekutorský úřad Strakonice, ve Strakonících dne 15. 9. 2023.

Zákon č. 23/2015 Sb., přechodná ustanovení, účinnost (zákon měnicí zákon č. 338/1992 Sb.)

Zákon č. 89/2012 Sb., obecná část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva, ustanovení společenská, přechodná a závěrečná (Nový občanský zákoník).

Zákon č. 99/1963 Sb., obecná ustanovení, činnost soudu před zahájením řízení, řízení v prvním stupni, opravné prostředky, řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, výkon rozhodnutí, jiná činnost soudu, závěrečná ustanovení (Občanský soudní řád)

Zákon 182/2006 Sb., obecná část, způsoby řešení úpadku, akreditace pro poskytování služeb v oblasti oddlužení, společná ustanovení (insolvenční zákon)

Zákon č. 337/1992 Sb., obecná ustanovení, řízení přípravné, řízení vyměřovací, řádné opravné prostředky, mimořádné opravné prostředky, placení daní, zvláštní ustanovení k jednotlivým druhům daní, ustanovení společná, zmocňovací, přechodná a závěrečná (zákon České národní rady)

Zákon č. 338/1992 Sb. daň z pozemků, daň ze staveb a jednotek, výpočet daně, společná ustanovení, správa daně z nemovitých věcí, obecně závazné vyhlášky a opatření obecné povahy, zmocňovací ustanovení, přechodná a závěrečná ustanovení (zákon České národní rady)

Zákon č. 256/2013 Sb., obecná ustanovení, zápis práv do katastru, správa katastru, přestupky, společná, přechodná a závěrečná ustanovení (katastrální zákon)

Zákon č. 500/2004 Sb., úvodní ustanovení, obecná ustanovení o správním řízení, zvláštní ustanovení o správním řízení, vyjádření, osvědčení a sdělení, veřejnoprávní smlouvy, opatření obecné povahy, společná, přechodná a závěrečná ustanovení, účinnost (zákon správní řád)

Zákon č. 586/1992 Sb. daň z příjmů fyzických osob, daň z příjmů právnických osob, společná ustanovení, zvláštní ustanovení pro vybírání daně z příjmů, registrace, pravomoci vlády a ministerstva financí, přechodná a závěrečná ustanovení (zákon České národní rady)

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

8.1 Seznam obrázků

Odkazovaný seznam obrázků

Obrázek 1 , Výsledek nahlížení do Centrální evidence exekucí se záznamem	22
Obrázek 2 , Výsledek nahlížení do Centrální evidence exekucí bez záznamu	22
Obrázek 3 , Okresy Jihočeského kraje	33

8.2 Seznam tabulek

Odkazovaný seznam tabulek

Tabulka 1 , Rodinný dům – v exekuci	34
Tabulka 2 , Rodinné domy – na volném trhu	35
Tabulka 3 , Rodinný dům – v exekuci	36
Tabulka 4 , Rodinné domy – na volném trhu	36
Tabulka 5 , Rodinný dům – v exekuci	37
Tabulka 6 , Rodinné domy – na volném trhu	38
Tabulka 7 , Nebytový prostor – v exekuci	39
Tabulka 8 , Nebytové prostory – na volném trhu	39
Tabulka 9 , Orná půda – v exekuci	40
Tabulka 10 , Stavební parcely – na volném trhu	41
Tabulka 11 , Lesní pozemek – v exekuci	42
Tabulka 12 , Lesní pozemky – na volném trhu	42
Tabulka 13 , Administrativní budova – v insolvenční	43
Tabulka 14 , Administrativní budova – na volném trhu	44
Tabulka 15 , Bytový dům – v insolvenční	45
Tabulka 16 , Bytové domy – na volném trhu	45
Tabulka 17 , Byt – v insolvenční	46
Tabulka 18 , Byty – na volném trhu	47
Tabulka 19 , Byt – v insolvenční	48
Tabulka 20 , Byty – na volném trhu	48
Tabulka 21 , Byt – v insolvenční	49
Tabulka 22 , Byty – na volném trhu	50
Tabulka 23 , Byt – v insolvenční	51
Tabulka 24 , Byty – na volném trhu	51
Tabulka 25 , Porovnávané nemovitosti v exekuci	52
Tabulka 26 , Porovnávané nemovitosti v insolvenční	59

8.3 Seznam grafů

Odkazovaný seznam grafů

Graf 1 , Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m ²	53
Graf 2 , Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m ²	54
Graf 3 , Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m ²	55
Graf 4 , Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m ²	56
Graf 5 , Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m ²	57
Graf 6 , Porovnání exekucí zatížených nemovitostí na m ²	58
Graf 7 , Porovnání insolvenčí zatížených nemovitostí na m ²	60
Graf 8 , Porovnání insolvenčí zatížených nemovitostí na m ²	61
Graf 9 , Porovnání insolvenčí zatížených nemovitostí na m ²	62
Graf 10 , Porovnání insolvenčí zatížených nemovitostí na m ²	63
Graf 11 , Porovnání insolvenčí zatížených nemovitostí na m ²	64
Graf 12 , Porovnání insolvenčí zatížených nemovitostí na m ²	65