

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Investování do nemovitostí v exekuci

Bc. Magdaléna Matoušková

© 2022 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Magdaléna Matoušková

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

Investování do nemovitostí v exekuci

Název anglicky

Investing in Distressed Real Estate

Cíle práce

Cílem diplomové práce je určení diferencí mezi pořizovací cenou daného typu nemovitosti v exekuci a cenou na volném realitním trhu v krajích České republiky.

Dílčí cíle diplomové práce jsou deskripce funkce poptávky a její odvození, deskripce tvorby tržní ceny, bazická analýza legislativy upravující problematiku nemovitostí v exekuci a jejich dražbu, identifikace všech subjektů vstupujících do problematiky koupě nemovitostí, nemovitostí v exekuci a jejich dražby a základní deskripce jejich funkce, analýza dat a komparace diferencí cen nemovitostí v exekuci a cen nemovitostí na volném realitním trhu.

Metodika

V teoretické části bude provedena deskripce poptávky a utváření tržní ceny, dále analýza legislativy upravující fungování subjektů vstupujících do problematiky nákupu a prodeje nemovitostí a nákupu a dražby nemovitostí v exekuci. Dále budou identifikovány a popsány všechny subjekty vstupující do této problematiky. Bude také popsána funkce poptávky a bude odvozena pro daný sektor.

V praktické části práce budou představeny typy nemovitostí a bude provedena analýza a komparace cen nemovitostí v exekuci a cen nemovitostí na volném realitním trhu pro jednotlivé kraje České republiky. V dané časové období budou shromážděna data týkající se obdobných nemovitostí, odhadní cena nemovitosti, vyvolávací cena nemovitosti, tržní cena nemovitosti a cena nemovitosti dosažená vydražením. Na základě těchto dat bude provedena komparace cen nemovitostí. V práci budou využity metody deskripce, analýzy, syntézy a komparace.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

bytová jednotka, dražba, exekuce, investice, kraje ČR, nedobrovolná dražba, nemovitost, realitní trh, riziko, rodinný dům

Doporučené zdroje informací

- JEHLE, G A. – RENY, P J. *Advanced microeconomic theory*. Boston, Mass. [u.a.]: Addison-Wesley, 2001. ISBN 0-321-20453-0.
- NOVOTNÝ, Pavel. *Exekuční řád: praktická příručka pro věřitele*. Praha: Grada, 2001. s. [1a]. ISBN 80-247-0111-1,
- PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001. s. [1a]. ISBN 80-7201-288-6.
- RILEY, J G. *Essential microeconomics*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 9780521827478.
- SEVEROVÁ, L. – STARÁ, D. – BRČÁK, J. – KRÍŽEK, D. – SOUKUP, A. – SVOBODA, R. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA. *Mikroekonomická analýza : cvičebnice*. Praha: Česká zemědělská univerzita , 2019. ISBN 978-80-213-2976-8.
- SEVEROVÁ, L. – STARÁ, D. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA EKONOMICKÝCH TEORIÍ. *Základy obecné ekonomie*. V Praze: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2009. ISBN 978-80-213-1948-6.
- SEVEROVÁ, L. – ŠRÉDL, K. *Znalostní ekonomika*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2010. ISBN 978-80-213-2131-1.
- SEVEROVÁ, L. *Znalostní ekonomika a vzdělávání v mezinárodním kontextu*. Davle: Alfa Nakladatelství, 2011. ISBN 978-80-87168-16-5.
- Tiwari, Piyush, and Michael White. *Real Estate Finance in the New Economy*, John Wiley & Sons, Incorporated, 2014.
-

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, MBA, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 30. 12. 2021

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 8. 2. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 04. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Investování do nemovitostí v exekuci" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové 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 autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2022

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Pavlu Hrdličkovi, Ph.D., MBA, vedoucímu této práce, za podnětné rady, doporučení a trpělivost při konzultacích poskytnutých ke zpracování této práce.

Investování do nemovitostí v exekuci

Abstrakt

Současná situace na českém realitním trhu vybízí společnost k mnoha různým postojům. Tržní ceny nemovitostí z dlouhodobého hlediska rostou, proto je tato oblast lákavou sférou investorů. Pro oblast České republiky je specifická rozdílnost tržních cen nemovitostí v jednotlivých krajích. V oblasti nemovitostí v exekuci lze navíc evidovat rozdílnost tržních a reálných cen těchto nemovitostí. A po koronavirové krizi je tato oblast o to zajímavější.

V rámci investování do nemovitostí v exekuci se protíná mnoho působících faktorů, mírou výhodnosti investování začínaje, morálním hlediskem konče. V této diplomové práci jsou popsány složky, které je nezbytné znát pro základní orientaci v oblasti investování do nemovitostí v exekuci. Cílem této práce je porovnat tržní a reálné ceny nemovitostí v exekuci v jednotlivých krajích České republiky a posoudit stav těchto diferencí. Výsledkem této práce je stanovení reálné situace diferencí tržních a reálných cen nemovitostí v exekuci na českém trhu v podobě cenové mapy pro jednotlivé kraje.

Výstupy této práce mohou sloužit jako důležité podklady k odhadu vývoje reálných a tržních cen nemovitostí v exekuci v dalších letech nebo k predikci jejich chování. Mohou také sloužit jako podklady pro tvorbu investičního plánu.

Klíčová slova: bytová jednotka, cena, dražba, exekuce, investice, kraje České republiky, nedobrovolná dražba, nemovitost, realitní trh, riziko

Investing in Distressed Real Estate

Abstract

Current situation in the Czech real estate market leads to many different approaches of society. Real estate market prices are increasing in long term perspective which makes this area very attractive for investors.

There are certain differences between market prices of real estate in each region of the Czech Republic. Regarding the area of the distressed real estate, the difference between real and market prices is evident. And after the coronavirus crisis this situation becomes even more attractive to watch.

There are many influencing factors in the area of investing to distressed real estate, starting with the ratio of the advantage to investment, finishing with the moral perspective. This thesis describes exact parts which are very necessary to know for the basic orientation in the area of investing in the distressed real estate. The aim of the thesis is to compare market and real prices of distressed real estate for each region of the Czech Republic and to expertise the situation of these differences. The declaration of the real market real estate price situation in the form of price map is the result of this thesis.

Outcome of this thesis can serve as important base for the progress estimate of real and market prices of distressed real estate in the future or for prediction of its behaviour. The outcome can also serve as base for making an invest plan.

Keywords: auction, housing unit, investment, involuntary auction, Czech regions, distraint, price, property, real estate, risk

Obsah

1 Úvod	14
2 Cíl práce a metodika	15
2.1 Cíl práce	15
2.2 Metodika.....	16
3 Teoretická východiska	17
3.1 Trh a tržní mechanismus	17
3.1.1 Funkce poptávky.....	17
3.1.2 Funkce nabídky.....	21
3.1.3 Tržní rovnováha, teorém pavučiny a oscilace	23
3.1.4 Teorie užitku.....	27
3.1.5 Odvození poptávkové funkce	33
3.1.6 Hrubý domácí produkt	35
3.1.7 Cenová hladina	38
3.1.8 Nezaměstnanost	41
3.1.9 Platební bilance.....	44
3.1.10 Ekonomický cyklus.....	47
3.1.11 Fiskální politika a její dopad na ekonomický cyklus.....	50
3.1.12 Monetární politika a její dopad na ekonomický cyklus	55
3.2 Trh s nemovitostmi	61
3.2.1 Základní principy nemovitostního trhu.....	62
3.2.2 Tržní hodnota a tvorba tržní ceny na nemovitostních trzích.....	64
3.2.3 Nemovitost, budova a bytová jednotka.....	66
3.3 Investování do nemovitostí	68
3.4 Legislativa v tomto odvětví	69
3.5 Katastr nemovitostí	70
3.5.1 Výpis z katastru nemovitostí	70
3.6 Exekuce, exekuční řízení a exekuce prodejem nemovitostí.....	71
3.7 Dražba	72
3.7.1 Dobrovolná dražba.....	72
3.7.2 Nedobrovolná dražba	74
4 Komparace dvojic nemovitostí pořízených v dražbě a na volném realitním trhu 77	
4.1 Hlavní město Praha	78
4.2 Středočeský kraj.....	81
4.3 Liberecký kraj.....	85
4.4 Ústecký kraj.....	88
4.5 Karlovarský kraj	92

4.6	Plzeňský kraj.....	95
4.7	Jihočeský kraj.....	99
4.8	Vysočina	102
4.9	Pardubický kraj	105
4.10	Královehradecký kraj	108
4.11	Olomoucký kraj.....	112
4.12	Jihomoravský kraj	115
4.13	Zlínský kraj.....	118
4.14	Moravskoslezský kraj.....	121
4.15	Komparace cen nemovitostí pořízených v dražbě	124
4.16	Komparace cen nemovitostí nabízených na volném trhu.....	127
4.17	Komparace cen vydražených nemovitostí s cenami nemovitostí nabízených na volném trhu	129
5	Výsledky a diskuze.....	132
5.1	Výsledky	132
5.2	Diskuze	144
6	Závěr	145
7	Seznam použitých zdrojů	149

Seznam tabulek

Tabulka číslo 1: Bytová jednotka č. 1 – Praha 14	78
Tabulka číslo 2: Bytová jednotka č. 2 – Praha 14	79
Tabulka číslo 3: Bytová jednotka č. 3 – Praha 9	80
Tabulka číslo 4: Bytová jednotka č. 4 – Praha 9	80
Tabulka číslo 5: Bytová jednotka č. 5 – Středočeský kraj	81
Tabulka číslo 6: Bytová jednotka č. 6 – Středočeský kraj	82
Tabulka číslo 7: Bytová jednotka č. 7 – Středočeský kraj	83
Tabulka číslo 8: Bytová jednotka č. 8 – Středočeský kraj	84
Tabulka číslo 9: Bytová jednotka č. 9 – Liberecký kraj	85
Tabulka číslo 10: Bytová jednotka č. 10 – Liberecký kraj	86
Tabulka číslo 11: Bytová jednotka č. 11 – Liberecký kraj	86
Tabulka číslo 12: Bytová jednotka č. 12 – Liberecký kraj	87
Tabulka číslo 13: Bytová jednotka č. 13 – Ústecký kraj	88
Tabulka číslo 14: Bytová jednotka č. 14 – Ústecký kraj	89
Tabulka číslo 15: Bytová jednotka č. 15 – Ústecký kraj	90
Tabulka číslo 16: Bytová jednotka č. 16 – Ústecký kraj	91
Tabulka číslo 17: Bytová jednotka č. 17 – Karlovarský kraj	92
Tabulka číslo 18: Bytová jednotka č. 18 – Karlovarský kraj	93

Tabulka číslo 19: Bytová jednotka č. 19 – Karlovarský kraj.....	93
Tabulka číslo 20: Bytová jednotka č. 20 – Karlovarský kraj.....	94
Tabulka číslo 21: Bytová jednotka č. 21 – Plzeňský kraj.....	95
Tabulka číslo 22: Bytová jednotka č. 22 – Plzeňský kraj.....	96
Tabulka číslo 23: Bytová jednotka č. 23 – Plzeňský kraj.....	97
Tabulka číslo 24: Bytová jednotka č. 24 – Plzeňský kraj.....	98
Tabulka číslo 25: Bytová jednotka č. 25 – Jihočeský kraj.....	99
Tabulka číslo 26: Bytová jednotka č. 26 – Jihočeský kraj.....	100
Tabulka číslo 27: Bytová jednotka č. 27 – Jihočeský kraj.....	100
Tabulka číslo 28: Bytová jednotka č. 28 – Jihočeský kraj.....	101
Tabulka číslo 29: Bytová jednotka č. 29 - Vysočina.....	102
Tabulka číslo 30: Bytová jednotka č. 30 - Vysočina.....	103
Tabulka číslo 31: Bytová jednotka č. 31 - Vysočina.....	103
Tabulka číslo 32: Bytová jednotka č. 32 - Vysočina.....	104
Tabulka číslo 33: Bytová jednotka č. 33 – Pardubický kraj	105
Tabulka číslo 34: Bytová jednotka č. 34 – Pardubický kraj	106
Tabulka číslo 35: Bytová jednotka č. 35 – Pardubický kraj	107
Tabulka číslo 36: Bytová jednotka č. 36 – Pardubický kraj	107
Tabulka číslo 37: Bytová jednotka č. 37 – Královehradecký kraj	108
Tabulka číslo 38: Bytová jednotka č. 38 – Královehradecký kraj	109
Tabulka číslo 39: Bytová jednotka č. 39 – Královehradecký kraj	110
Tabulka číslo 40: Bytová jednotka č. 40 - Královehradecký.....	111
Tabulka číslo 41: Bytová jednotka č. 41 – Olomoucký kraj.....	112
Tabulka číslo 42: Bytová jednotka č. 42 – Olomoucký kraj.....	113
Tabulka číslo 43: Bytová jednotka č. 43 – Olomoucký kraj.....	113
Tabulka číslo 44: Bytová jednotka č. 44 – Olomoucký kraj.....	114
Tabulka číslo 45: Bytová jednotka č. 45 – Jihomoravský kraj	115
Tabulka číslo 46: Bytová jednotka č. 46 – Jihomoravský kraj	116
Tabulka číslo 47: Bytová jednotka č. 47 – Jihomoravský kraj	116
Tabulka číslo 48: Bytová jednotka č. 48 – Jihomoravský kraj	117
Tabulka číslo 49: Bytová jednotka č. 49 – Zlínský kraj	118
Tabulka číslo 50: Bytová jednotka č. 50 – Zlínský kraj	119
Tabulka číslo 51: Bytová jednotka č. 51 – Zlínský kraj	119
Tabulka číslo 52: Bytová jednotka č. 52 – Zlínský kraj	120
Tabulka číslo 53: Bytová jednotka č. 53 – Moravskoslezský kraj.....	121
Tabulka číslo 54: Bytová jednotka č. 54 – Moravskoslezský kraj.....	122
Tabulka číslo 55: Bytová jednotka č. 55 – Moravskoslezský kraj.....	122
Tabulka číslo 56: Bytová jednotka č. 56 – Moravskoslezský kraj.....	123
Tabulka číslo 57: Porovnání cen vydražených nemovitostí – 1. část.....	125
Tabulka číslo 58: Porovnání cen vydražených nemovitostí - 2. část	126

Tabulka číslo 59: Porovnání cen nemovitostí nabízených na volném trhu.....	128
Tabulka číslo 60: Celková komparace cen za metr čtvereční vybraných nemovitostí..	130
Tabulka číslo 64: Komparace cen za metr čtvereční	142

1 Úvod

Diplomová práce se zaměřuje na problematiku diferencí tržních a reálných cen nemovitostí v exekuci v krajích České republiky.

Na českém realitním trhu jsou mezi jednotlivými kraji České republiky cenové difference evidentní. Důvodem jsou preference obyvatel, občanská vybavenost v daných lokalitách, infrastruktura, dopravní dostupnost, pracovní příležitosti, jisté rozdíly v příjmech obyvatel v daných oblastech nebo pracovní migrace. Ceny nemovitostí dlouhodobě rostou, a proto je tato oblast pro investory velmi lákavá. V rámci koronavirové krize bylo sice zaznamenáno několik cenových propadů v určitých sférách realitního trhu (hlavně v turistických centrech jako Praha, Český Krumlov nebo Karlovy Vary), ale z dlouhodobého hlediska patří investování do nemovitostí v obecném měřítku ke konzervativním (oblast bytů a bydlení) způsobům investic s poměrně zajímavým výdělkem, ale v některých lokalitách s horší likviditou.

Tato práce se blíže zaměřuje na investování do nemovitostí v exekuci, konkrétně do bytových jednotek. V případě neschopnosti vlastníka nemovitosti plnit svou povinnost vůči věřitelům, kterým je zavázán, se jeho nemovitost může dostat do exekučního řízení, které může vyvrcholit aukcí dané nemovitosti, a tedy následným prodejem nemovitosti. Ve většině těchto případů se tak nemovitost prodá výrazně pod cenou a dochází tak ke vzniku výrazných rozdílů tržních a reálných cen těchto nemovitostí. Jedním ze záměrů této práce je tak potvrzení této skutečnosti.

První část této práce blíže popisuje všechny termíny nezbytné pro bližší proniknutí do této problematiky od základních definic a legislativy po účastníky určitých procesů. Druhou část práce tvoří výzkum na základě sesbíraných dat za období únor - listopad roku 2021. Výstupem tohoto výzkumu je cenová mapa pro jednotlivé kraje České republiky obsahující komparaci tržních a reálných cen nemovitostí v exekuci. Tato mapa se dá dále využít jako podklad pro budoucí predikce či odhady vývoje cen nebo jako základní datová báze pro tvorbu investičního plánu.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je určení diferencí mezi pořizovací cenou daného typu nemovitosti v exekuci a cenou na volném realitním trhu v krajích České republiky. Hlavním výstupem práce bude tzv. cenová mapa sloužící ke znázornění těchto cenových diferencí, na základě které se budou moci provádět další odhady či výzkumy.

Prvním z dílčích cílů diplomové práce je deskripce funkce poptávky a její odvození, což je nezbytné k pochopení základních principů chování trhu a jeho porozumění. Navazujícím cílem práce je deskripce tvorby tržní ceny, a tímto větší proniknutí do problematiky pohybu cen na trzích.

Bazická analýza legislativy upravující problematiku nemovitostí v exekuci a jejich dražbu je třetím dílčím cílem práce. Jedná se o deskripci a znázornění vzájemných vazeb platných zákonů České republiky výrazně ovlivňující celou problematiku prodeje a koupě nemovitostí v exekuci.

V práci jsou v rámci třetího dílčího cíle podrobně popsány principy a funkce jednotlivých procesů, účastníků a jejich rolí v oblastech exekučního řízení, dražeb nebo obecně působících na českém realitním trhu. Jsou zde také definovány základní pojmy nezbytné k elementární orientaci v této oblasti.

Na teoretickou část volně navazuje část praktická, která obsahuje analýzu sesbíraných dat za období únor – listopad roku 2021. Jedná se o typ nemovitosti, lokalitu, velikost nemovitosti a další podrobný výčet charakteristik jako například typ budovy nebo občanská vybavenost. Dále analýza obsahuje odhadní cenu jednotlivých nemovitostí, vyvolávací cenu jednotlivých nemovitostí, tržní cenu jednotlivých nemovitostí a cenu dosaženou vydražením. Na základě datových výstupů z této analýzy jsou porovnány tržní a vydražené ceny jednotlivých nemovitostí, a následně je vytvořena cenová mapa pro lepší grafické znázornění. Na této cenové mapě jsou znázorněny a porovnány tržní a vydražené ceny nemovitostí v jednotlivých krajích České republiky.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude zpracována metodou deskripce, komparace, analýzy, syntézy a kvantitativního šetření.

V teoretické části bude provedena deskripce poptávky a utváření tržní ceny. V další části bude provedena analýza legislativy upravující fungování subjektů vstupujících do problematiky nákupu a prodeje nemovitostí a nákupu a dražby nemovitostí v exekuci. Následovat bude identifikace a deskripce všech subjektů vstupujících do této problematiky. Bude také popsána funkce poptávky a bude odvozena pro daný sektor.

V praktické části práce budou představeny typy nemovitostí a bude provedena analýza a komparace cen nemovitostí v exekuci a cen nemovitostí na volném realitním trhu pro jednotlivé kraje České republiky na základě kvantitativního šetření. Za období únor-listopad 2021 budou shromážděna data týkající se obdobných nemovitostí, odhadní cena nemovitosti, vyvolávací cena nemovitosti, tržní cena nemovitosti a cena nemovitosti dosažená vydražením.

Na základě těchto dat bude provedena komparace cen nemovitostí. Pro objektivní posouzení hodnot nemovitostí a jejich porovnání je nutné převést získané pořizovací ceny nemovitostí na společnou jednotku Kč/m². Výstupem práce bude tzv. cenová mapa znázorňující cenové difference mezi tržní a reálnou cenou nemovitostí v exekuci pro jednotlivé kraje České republiky.

3 Teoretická východiska

3.1 Trh a tržní mechanismus

Trh je dle Jurečka mechanismem, který koordinuje plány jednotlivých subjektů zkoušejících prodat a koupit dané zboží. (12)

Tento abstraktní pojem zahrnuje všechny možné podoby vztahů mezi subjekty, při nichž jde o směnu. Mezi subjekty vstupující na trh patří domácnosti, firmy, vláda a zahraniční subjekty. (2)

Soukup popisuje trh jako kterýkoliv systém koupě a prodeje, který je reprezentován činiteli vytvářejícími zaměnitelné statky a výrobky, které spotřebitelé považují za blízké substituty. V zásadě rozlišuje dva typy trhů, a to trh produktů a trh výrobních faktorů. Za účelem uspokojení své potřeby prostřednictvím nákupu produktů vstupují na trh domácnosti. Potřebné zdroje k nákupu získávají nabídnutím svých služeb výrobních faktorů firmám, které produkty vyrábějí. Vztahy mezi domácnostmi a firmami koordinuje cena, za kterou jsou dané komodity prodány. Cena určuje Specifikace zboží, jeho vyrobené množství, typ výroby zboží a jeho kupujícího. Tržní ceny tak vznikají vzájemným působením poptávky a nabídky. (26)

Největší zájem kupujících je o nákup největšího počtu zboží za minimální ceny. Při poklesu cen roste ochota kupujících nakupovat větší množství. S rostoucí cenou se ochota kupujících snižuje. (2)

3.1.1 Funkce poptávky

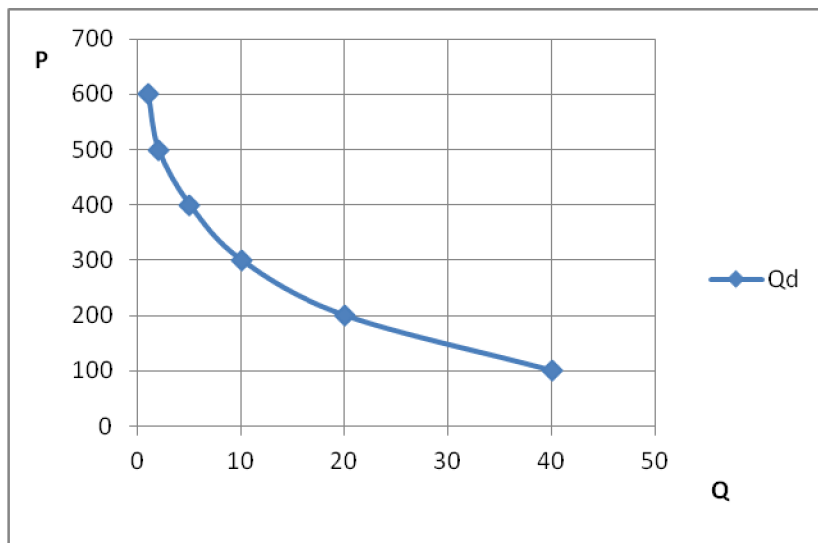
Jako poptávku lze označit počet jednotek poptávaných na různých místech za různou cenu. Vychází-li se z klasické definice poptávky, je poptávané množství nemovitostí funkcí jejich tržní ceny.

$$D = Q_D = f(P) \quad (28)$$

Poptávka je vztah mezi množstvím zboží a jeho cenami, za které jsou spotřebitelé ochotni toho množství zboží nakoupit za určité časové období. (26)

Vztah mezi poptávaným množstvím statku Q_D a jeho cenou P vyjadřuje křivka poptávky. Je uvedeno v platnost, že s rostoucí cenou klesá poptávané množství a naopak. Tento vztah se také nazývá zákonem klesající poptávky. (9)

Graf číslo 1: Znázornění poptávky

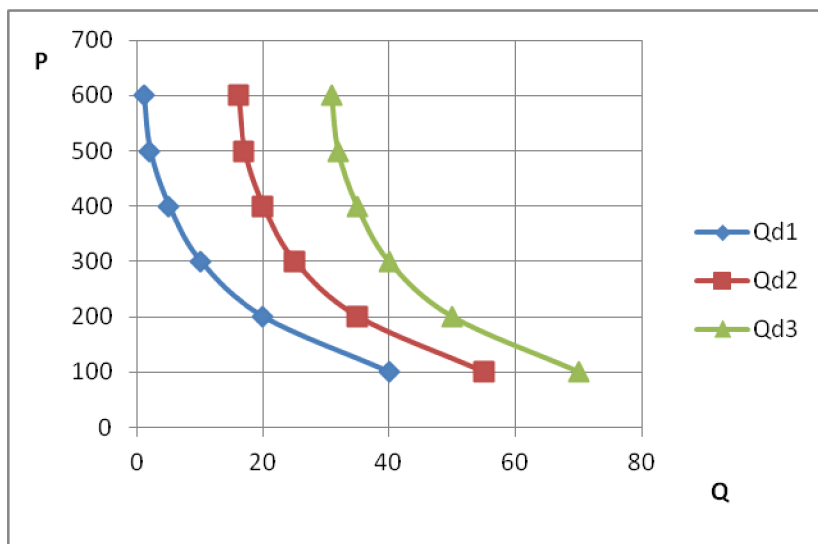


Zdroj: vlastní zpracování dle (26)

Mezi faktory ovlivňující poptávku patří ceny substitutů, důchody spotřebitelů, preference spotřebitelů, počet kupujících. (26)

Při změně ceny statků dochází k posunu po křivce. K posunu křivky poptávky dochází při změně jiných faktorů.

Graf číslo 2: Znázornění posunu poptávkové křivky



Zdroj: vlastní zpracování dle (26)

V praxi poptávka roste například s rostoucím počtem obyvatel nebo s růstem reálného důchodu. Graficky se poptávková křivka posouvá doprava. (6)

Do funkce poptávky však reálně vstupuje více faktorů, cena produktu X (P_X), průměrná úroveň důchodu (I), počet spotřebitelů na trhu (N), očekávání spotřebitelů (O), ceny substitutů a komplementů (P_Y), preference spotřebitelů a další faktory (ε), které do modelu poptávky nejsou zahrnuty.

$$D = Q_D = f(P_X, I, N, P_Y, O, \varepsilon)$$

Reálná poptávka se odhaduje pomocí metody nejmenších čtverců. Vícefaktorový model poptávky tak může vypadat například takto:

$$Q_X = \alpha_0 + \beta_1 \cdot P_X + \beta_2 \cdot I + \beta_3 \cdot N + \beta_4 \cdot P_Y + \varepsilon$$

kde:

Q_X	poptávka po statku X,
α_0	úrovňová konstanta,
β_j	koeficienty absolutní pružnosti poptávky,
P_X	cena statku X ($\beta_1 < 0$),
I	průměrný důchod ($\beta_2 > 0$),
N	počet spotřebitelů na trhu ($\beta_3 > 0$),
P_Y	cena substitutu ($\beta_4 > 0$) nebo komplementu ($\beta_4 < 0$),
ε	vliv ostatních faktorů nezahrnutých do modelu.

Koeficient α_0 vyjadřuje úroveň poptávky, kdy vysvětlující proměnné P_X , I , N , P_Y nabývají nulových hodnot. Koeficienty β_j představují hodnotu, o kterou se změní poptávka při jednotkové změně jednotlivých vysvětlujících proměnných. (8)

Z makroekonomického hlediska lze mezi faktory ovlivňující spotřebu a tímto i poptávku zařadit například výši úrokové míry, jejíž růst je poté příčinou vzniku substitučního a důchodového efektu. (27)

Jednotlivé parametry vysvětlujících proměnných lze také vyjádřit pomocí parciálních derivací.

$$\beta_1 = \frac{\partial Q_X}{\partial P_X}, \beta_2 = \frac{\partial Q_X}{\partial I}, \beta_3 = \frac{\partial Q_X}{\partial N}, \beta_4 = \frac{\partial Q_X}{\partial P_Y}$$

Tržní poptávku lze chápat jako součet všech individuálních poptávek spotřebitelů na daném trhu zboží a služeb. (8)

Reakci poptávaného množství na změny faktorů měří elasticita poptávky. Pružnost poptávky zobrazuje, jak je poptávané množství citlivé na změny cen produktů nebo na změny jiných proměnných majících vliv na poptávku např.: důchod spotřebitelů a ceny substituentů. Na základě tohoto jsou rozlišovány cenová elasticita poptávky, důchodová elasticita poptávky a křížová cenová elasticita poptávky. (12)

Podílem procentní změny poptávaného množství a procentní změny ceny lze vypočítat koeficient cenové elasticity. Pokud je poptávka cenově elastická, objem výdajů na nákup statku roste s poklesem ceny tohoto statku. (28)

Cenová elasticita poptávky lze zapsat takto:

$$E_D = \frac{\% \Delta Q_X}{\% \Delta P_X}$$

kde: Q_X je poptávané množství produktu X a P_X je jeho cena. (12)

Procentní změnou poptávaného množství k procentní změně důchodu spotřebitele vyjadřuje důchodová elasticita poptávky, tento vztah lze vyjádřit následovně:

$$E_I = \frac{\% \Delta Q_X}{\% \Delta I}$$

kde: Q_X je poptávané množství produktu X a I je důchod spotřebitele. (28)

Poměrem procentní změny poptávaného množství jednoho statku k procentní změně ceny druhého statku lze vyjádřit křížovou cenovou elasticitu poptávky:

$$E_{DC} = \frac{\% \Delta Q_Y}{\% \Delta P_X}$$

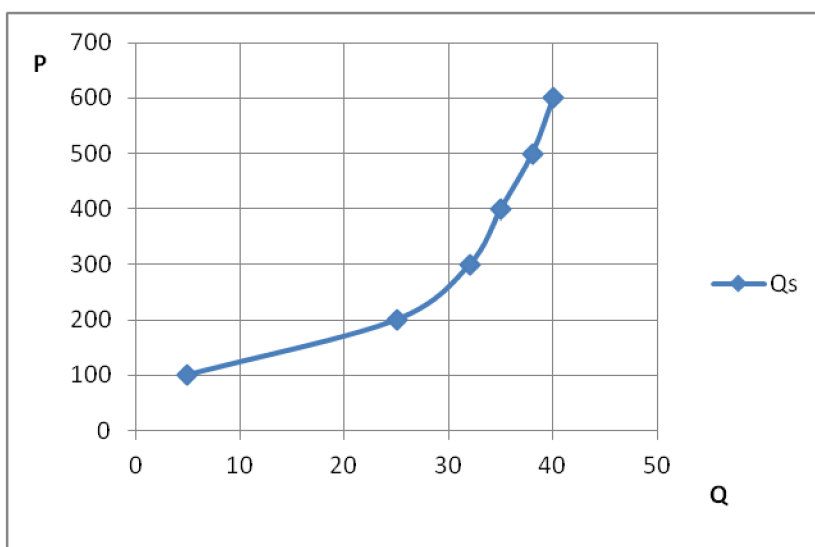
kde: Q_Y je poptávané množství statku Y a P_X je cena statku X . (12)

3.1.2 Funkce nabídky

Vztah mezi cenou statku a množstvím statků nabízených prodávajícími popisuje funkce nabídky. (7)

Nabízené množství statku je plánované množství statku k prodeji v daném časovém období při dané ceně. (12)

Graf číslo 3: Nabídková křivka



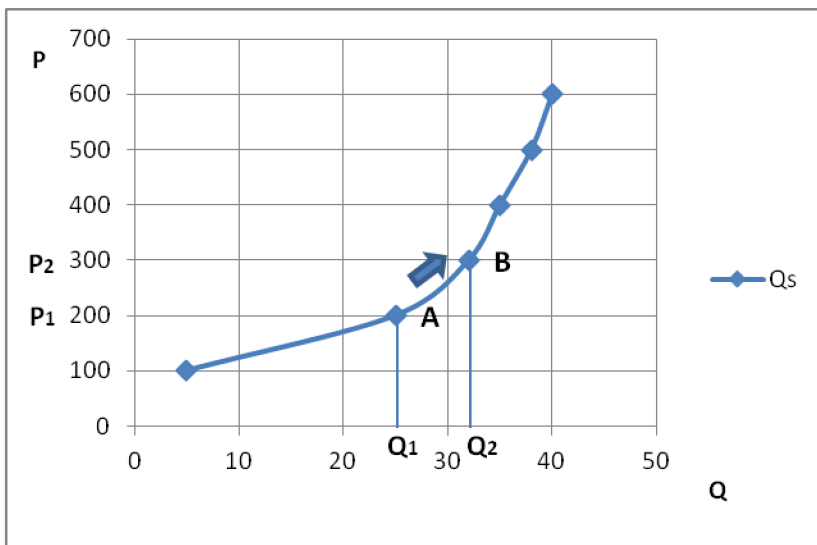
Zdroj: vlastní zpracování dle (7), (12)

Cena statků roste podle zákona o rostoucí nabídce spolu s množstvím statků na trhu. Podstatou prodeje je zisk, který roste spolu s cenou za předpokladu, že se vstupní náklady nemění, obecně tak v důsledku dochází ke zvětšení objemu prodávaného množství. (7)

Mezi faktory mající vliv na nabídku patří ceny jiných produktů, ceny výrobních faktorů při výrobě, technologické změny ve výrobě, počet subjektů na trhu a jejich očekávání. (12)

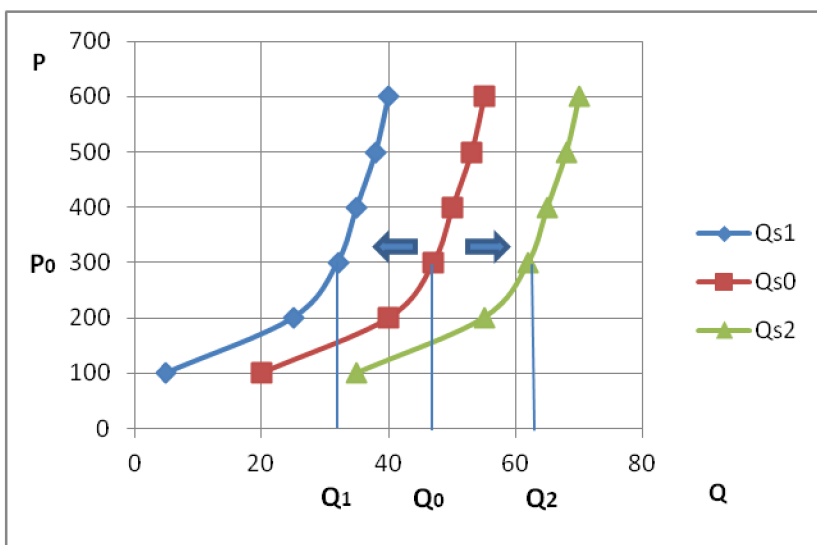
V případě změny ceny statku za podmínky, že ostatní faktory se nemění, nastává změna nabízeného množství a dochází k posunu po křivce nabídky. Při změně jiných faktorů kromě ceny produktu dochází k posunu celé křivky, a tímto ke změně nabídky. (7)

Graf číslo 4: Posun po křivce nabídky



Zdroj: vlastní zpracování dle (7), (12)

Graf číslo 5: Znázornění posunu křivky nabídky



Zdroj: vlastní zpracování dle (7), (12)

Posun nabídkové křivky doleva znamená snížení nabídky, posun nabídkové křivky doprava znázorňuje zvětšení nabídky. (12)

Míru reakce nabízeného množství na změnu ceny měří cenová elasticita nabídky, která se dá vyjádřit takto:

$$E_s = \frac{\% \Delta Q}{\% \Delta P}$$

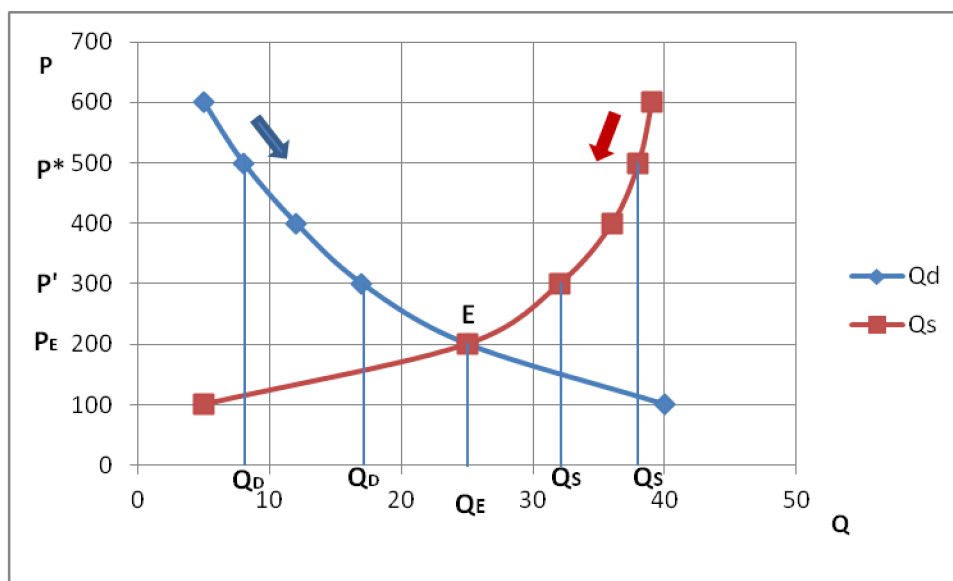
kde: Q je nabízené množství a P je cena za toho zboží.

Jednou z hlavních determinant cenové elasticity nabídky je daný časový horizont. Elasticita nabídky je větší v delším časovém období. (6)

3.1.3 Tržní rovnováha, teorém pavučiny a oscilace

V případě shody nabízeného a poptávaného množství statků na trhu nastává tržní rovnováha. Tato situace nastává v důsledku vývoje ceny, v případě tržní rovnováhy je cena nazývána cenou rovnovážnou. (24)

Graf číslo 6: Tržní rovnováha



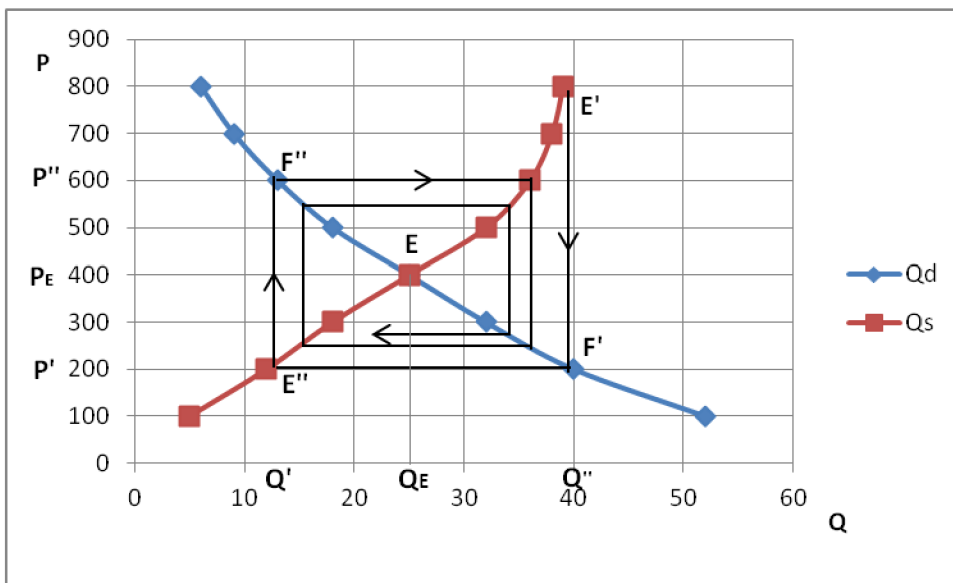
Zdroj: vlastní zpracování dle (12)

V případě, že se cena prodáváného produktu dostane nad úroveň ceny rovnovážné, nabízené množství převyšuje to poptávané a dochází k přebytku produktů a převisu nabídky. Očekává se snížení ceny produktem výrobcem, jelikož se výrobci produkty hromadí. Cena klesá až na rovnovážnou úroveň. (12)

Pokud je nabídka vyšší než poptávka a cena je vyšší než cena rovnovážná v bodě E, nastává situace, kterou lze graficky znázornit jako konvergující pavučinu. Aby byla

rovnováha trhem opět obnovena, je zapotřebí zajistit snížení ceny na úroveň bodu F' , aby se poptávané množství shodovalo s nabízeným množstvím, a bylo tímto prodáno. Zvýšením ceny dojde také ke zvýšení objemu produkce a dochází k situaci, že nabízené množství převyšuje poptávané. Diference mezi nabízeným a poptávaným množstvím je však menší, než tomu bylo na začátku. Proces pokračuje tak dlouho, dokud na trhu nenastane opět tržní rovnováha. (24)

Graf číslo 7: Konvergující pavučina

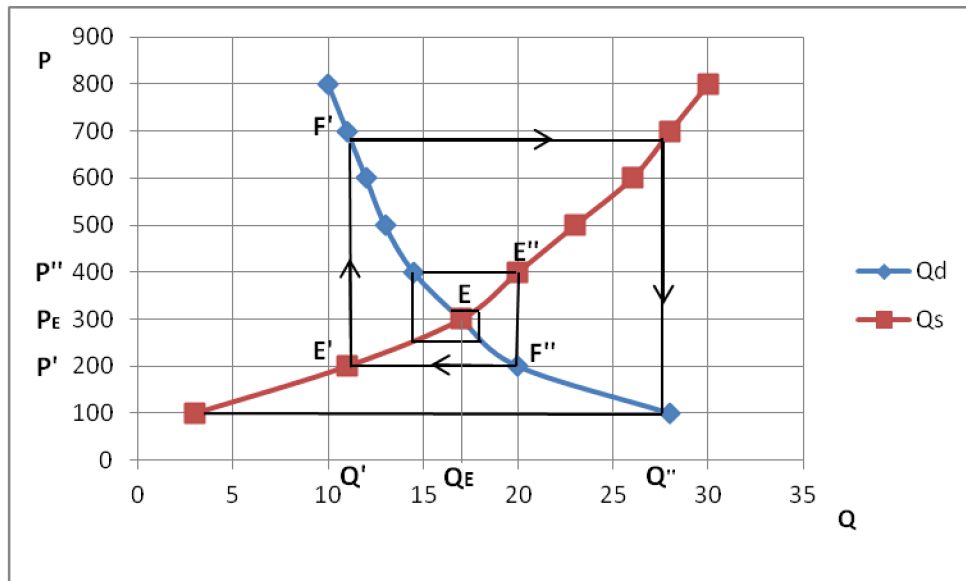


Zdroj: vlastní zpracování dle (28)

V opačném případě, kdy je cena produktu nižší než cena rovnovážná, nastává na trhu nedostatek výrobků, což znamená převis poptávky. Nedostatek zboží na trhu vyvolá zvýšení ceny produktu až na rovnovážnou úroveň. (12)

Tato situace lze graficky znázornit jako tzv. divergující pavučinu. Pokud v tomto případě poptávka roste, dochází díky neelasticitě poptávky k prohlubování tržní nerovnováhy. (28)

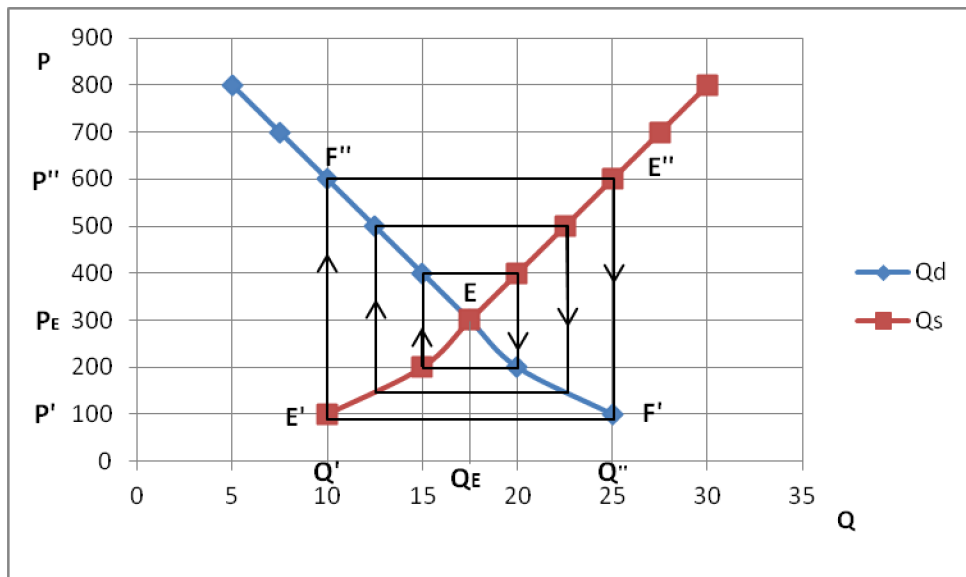
Graf číslo 8: Divergující pavučina



Zdroj: vlastní zpracování dle (28)

V případě, že se rovnováha nemění, nerovnováha se mezi poptávkou a nabídkou reprodukuje ve stejném poměru. Tento případ lze graficky znázornit tzv. stabilní pavučinou. (24)

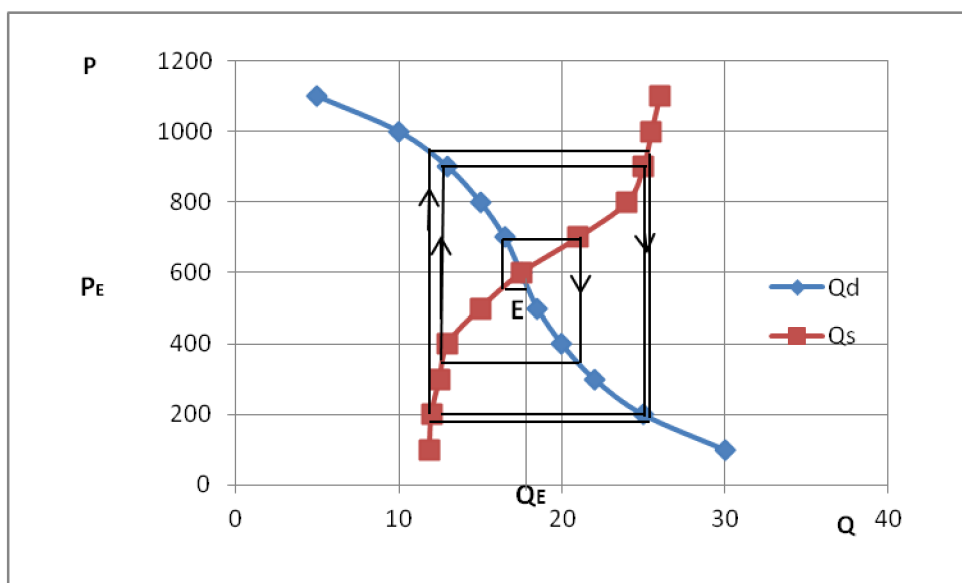
Graf číslo 9: Stabilní pavučina



Zdroj: vlastní zpracování dle (28)

Jelikož prakticky k tržní rovnováze téměř nedochází a křivky nemají stejnoměrný průběh, situaci lze graficky přesněji vyobrazit jako oscilující pavučinu. Proces prohlubování nerovnováhy tak může dojít do fáze zastavení v určitém bodě, a poté znovuoobnovení. (28)

Graf číslo 10: Oscilující pavučina



Zdroj: vlastní zpracování dle (28)

Pokud je cena na trhu účelně regulována např. státem, je stanovena maximální nebo minimální cena produktu, což znamená stanovení tzv. cenového stropu nebo cenového dna. V rámci tématu této práce se dá uvést jako příklad regulace nájemného, kdy byl stanoven cenový strop. Cenové dno je státem stanoveno např. v oblasti mezd. (12)

Z teoretického hlediska by i na trhu s nemovitostmi mělo časem dojít k rovnovážnému stavu cen a došlo by tak k vyrovnání nabízeného a poptávaného množství. Z praktického hlediska k tomuto stavu nikdy nedošlo. Důvodem je nízká elasticita nabídky, reakce na změny trhu nejsou rychlé. Ke změnám v poptávce dochází především vlivem vnitřní a vnější migrace, dostupností úvěrů, poměrně volnou kupní silou, ale i širokým spektrem substitučních a komplementárních možností investic. Uvádí se dva hlavní faktory ovlivňující výši poptávky po bydlení vedle samotné ceny bydlení, a to demografická situace a příjem poptávajících. (21)

3.1.4 Teorie užitku

Záměrem racionálně smýšlejícího spotřebitele je maximalizace svého užitku. Užitek je pojem vyjadřující subjektivní pocit uspokojení ze spotřeby určitého statku či služby. (5)

Jeho maximalizace poté nastává po definování subjektivních preferencí spotřebitele a následné volby nejvíce preferované situace. (26)

V rámci kardinalistické teorie je předpokládána přímá měřitelnost užitku v daných jednotkách. Celkové uspokojení ze spotřeby statku je vyjádřeno veličinou celkového užitku. (9)

Celkový užitek je podle Soukupa závislý na počtu všech statků. Užitek je proto funkcí množství spotřebovaných statků, *ceteris paribus*. Vztah užitku jako funkci množství spotřebovávaných statků lze matematicky vyjádřit takto:

$$U = f(X, Y)$$

Kde: U je užitek a X, Y představují vzájemně nahraditelné statky. (26)

Spotřebované množství statků se v čase mění, což vyvolává změnu celkového užitku. Veličina, která tuto změnu vyjadřuje, se nazývá mezní užitek. Díky veličině mezního užitku tak lze poznat, jak se změní celkový užitek, dojde-li ke zvýšení či snížení spotřebovaného statku o jednu jednotku.

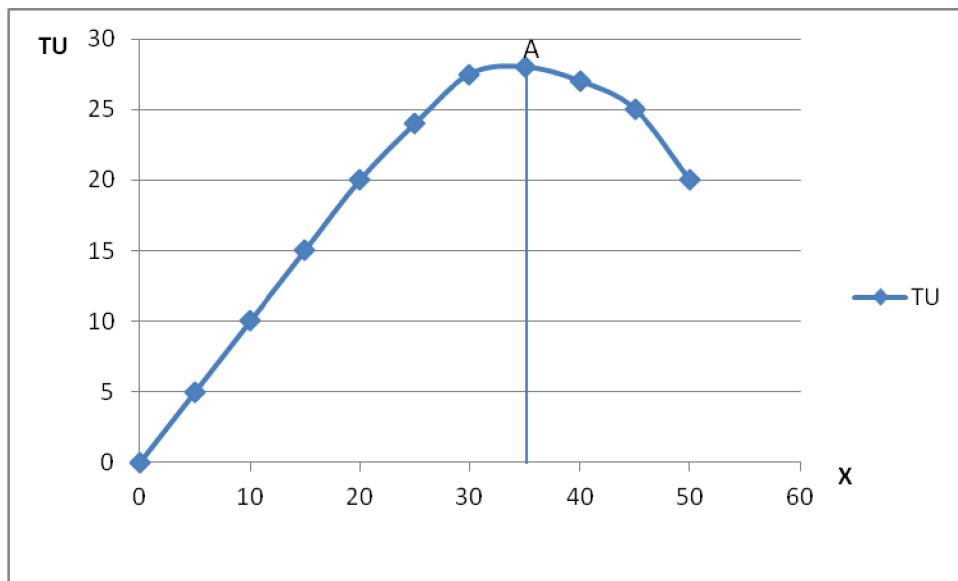
Tento vztah lze vyjádřit funkcí:

$$MU (q_i) = \frac{\Delta TU}{\Delta Q}$$

Kde: je MU mezní užitek, TU představuje celkový užitek a Q je množství statku. (5)

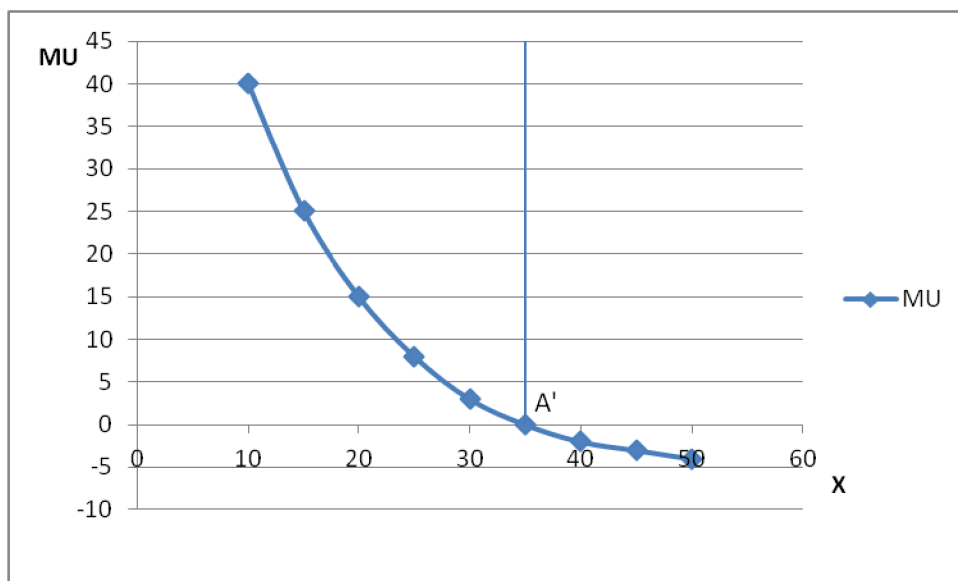
Následující grafy znázorňují funkce celkového užitku a mezního užitku. Celkový užitek narůstá s rostoucím spotřebovávaným množstvím statku. Navýšení užitku se v čase zpomaluje, mezní užitek má proto klesající tendenci. Bod A je bodem nasycení. Od tohoto bodu začne celkový užitek klesat a mezní užitek nabývá záporných hodnot. (26)

Graf číslo 11: Celkový užitek



Zdroj: vlastní zpracování dle (26)

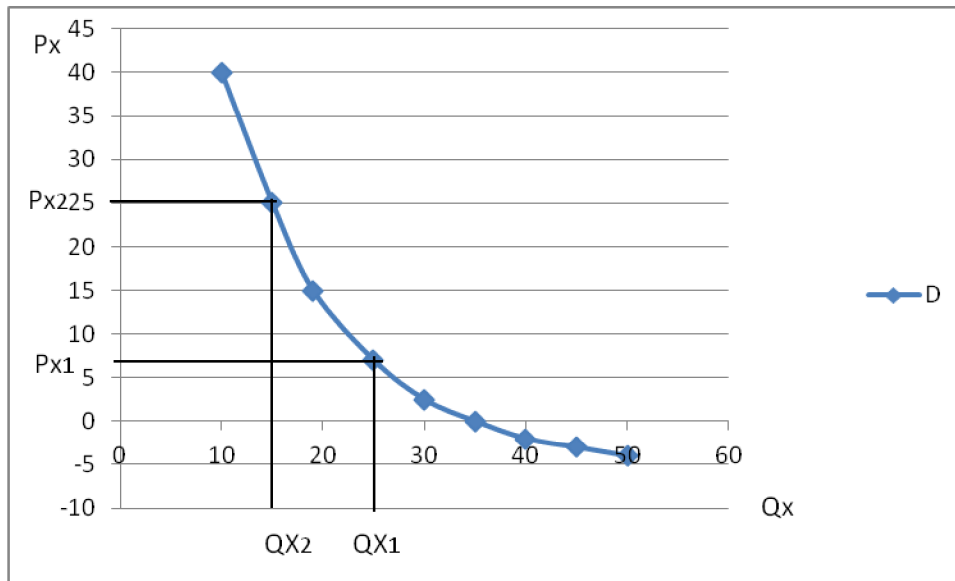
Graf číslo 12: Mezní užitek



Zdroj: vlastní zpracování dle (26)

Spotřebitelé se rozhodují mezi cenou statku a jeho mezním užitekem. V případě vyšší ceny statku na trhu v porovnání s hodnotou mezního užitku statku se koupě statku nevyplácí. Je-li hodnota mezního užitku statku vyšší v porovnání s hodnotou ceny statku na trhu, nákup statku je výhodný do okamžiku opětovného vyrovnání hodnot MU a P_x . Je-li mezní užitek měřen v peněžních jednotkách, křivka mezního užitku tvoří křivku poptávky po daném statku. (12)

Graf číslo 13: Odvození poptávky z křivky mezního užitku

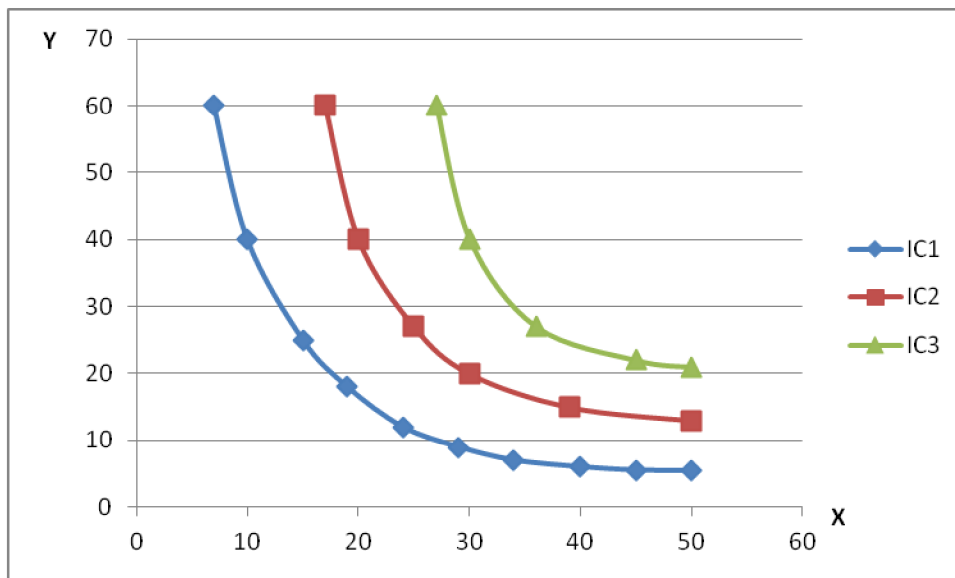


Zdroj: vlastní zpracování dle (12)

V rámci tématu této diplomové práce lze na základě kardinalistické teorie do celkového užitku zařadit výnosy z nemovitosti v podobě nájmů a potenciální růst hodnoty investice. Jako aspekty mající vliv na velikost celkového užitku lze uvést například lokalitu (k maximalizaci celkového užitku je nutný výběr regionu s potenciálně nejvyšší možností růstu hodnoty investice), infrastrukturu, míru nezaměstnanosti v daném regionu (s větší nabídkou počtu pracovních míst poroste i celková hodnota investice) nebo obecně zhodnocení vlastního kapitálu (náklady na vlastní bydlení jsou minimalizovány).

Na základě ordinalistické teorie užitek spotřebitele měřitelný není. Ke každému statku jsou spotřebitelem určeny preference, statek s nejvyšší preferencí přináší spotřebiteli největší užitek. Křivky, které znázorňují kombinace statků se stejným celkovým užitekem, se nazývají indifferenční křivky. (26)

Graf číslo 14: Indiferenční křivky



Zdroj: vlastní zpracování dle (26)

Směrnicí indiferenční křivky je tzv. mezní míra substituce ve spotřebě. Jedná se o poměr, kdy se statek Y nahradí statkem X, a úroveň uspokojení potřeb se nezmění.

$$MRS_C = - \frac{dY}{dX} \quad (28)$$

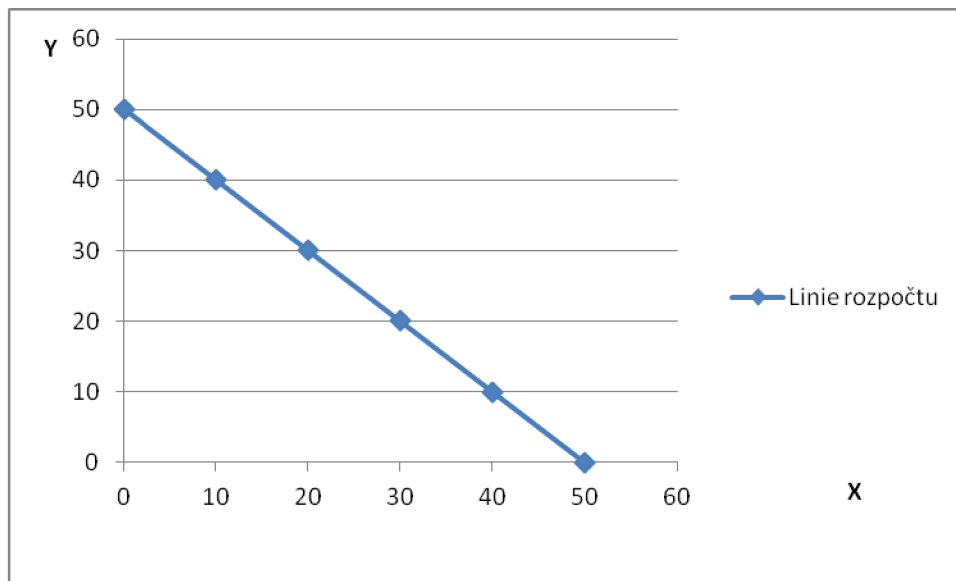
Při nákupu statku je kromě užitku a preferencí spotřebitele nezbytné brát v potaz i jeho rozpočtové omezení. Spotřebitel je omezen výší svého důchodu a cenami statků.

Pokud by spotřebitel na nákup statků X a Y vynaložil celý důchod, platila by rovnice:

$$P_X \cdot X + P_Y \cdot Y = I$$

Kde: P_X je cena statku X, P_Y je cena statku Y a I je důchod spotřebitele. Tuto rovnici lze graficky vyjádřit přímkou, tzv. linií rozpočtu. V bodech protnutí křivky s osami spotřebovává spotřebitel celý důchod na nákup jednoho z příslušných statků. (26)

Graf číslo 15: Rozpočtové omezení



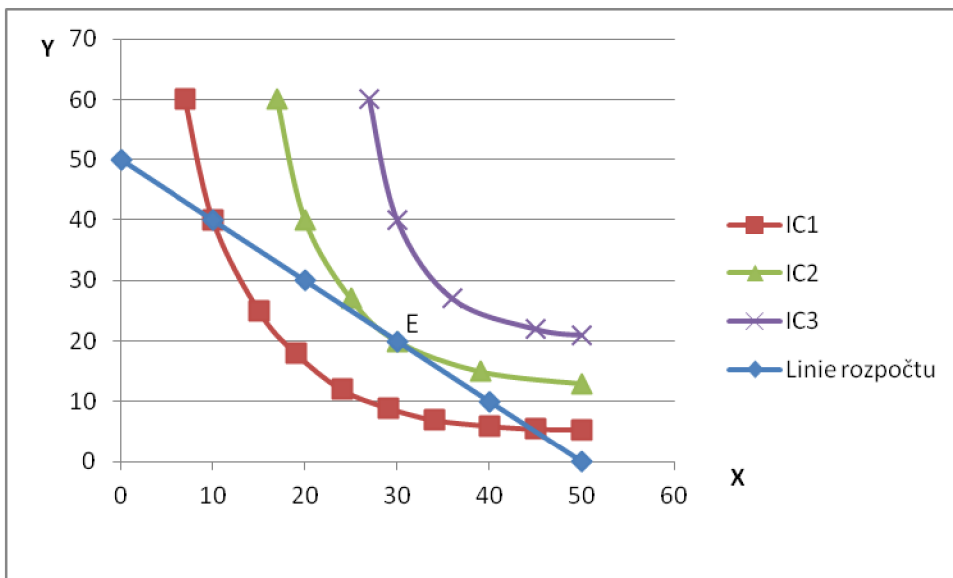
Zdroj: vlastní zpracování dle (26)

Směrnicí linie rozpočtu je mezní míra substituce ve směně. MRS_E je poměrem, ve kterém se nahrazují statky X a Y, a který je dán poměrem cen těchto statků.

$$MRS_E = \frac{dY}{dX} = -\frac{P_X}{P_Y} \quad (28)$$

Jako optimální kombinace statků X a Y je považována ta kombinace, pro kterou existuje $MRS_C = MRS_E$. Graficky se dá tato situace vyjádřit bodem dotyku indifferenční křivky a rozpočtové linie. (26)

Graf číslo 16: Optimum spotřebitele při maximalizaci užitku



Zdroj: vlastní zpracování dle (26)

Sečtením cílové funkce užitku $U = f(X, Y)$ a omezující funkce rozpočtového omezení $P_X X + P_Y Y = I$ je formována Lagrangeova funkce:

$$L(X, Y, \lambda) = f(X, Y) + \lambda[I - P_X X + P_Y Y]$$

kde: jsou X, Y vzájemně nahraditelné statky, P_X je cena statku X , P_Y je cena statku Y , I je důchod spotřebitele a λ je Lagrangeův multiplikátor. Vypočítáním prvních parciálních derivací Lagrangeovy funkce podle proměnných X, Y a λ jsou známy nutné podmínky k maximalizaci užitku. Derivovaná funkce užitku podle X a Y představuje příslušné mezní užitky, jejichž propojením nastává rovnost mezi MRS_C a MRS_E . (28)

3.1.5 Odvození poptávkové funkce

Pokud by byla funkce užitku ve tvaru:

$$U = X^\alpha Y^{(1-\alpha)},$$

kde α a $1-\alpha$ představují reakce užitku na změnu množství určitých statků ve spotřebním koši, nutné podmínky k maximalizaci užitku by byly vyjádřeny takto:

$$\alpha X^{\alpha-1} Y^{1-\alpha} = \lambda P_X,$$

$$(1 - \alpha) X^\alpha Y^{-\alpha} = \lambda P_Y,$$

$$I = P_X X + P_Y Y.$$

Je-li vyjádřeno Y z prvních dvou podmínek, výraz lze zapsat jako:

$$Y: Y = \frac{1 - \alpha P_X}{\alpha P_Y} X,$$

jehož dosazením do podmínky $I = P_X X + P_Y Y$ vzniká:

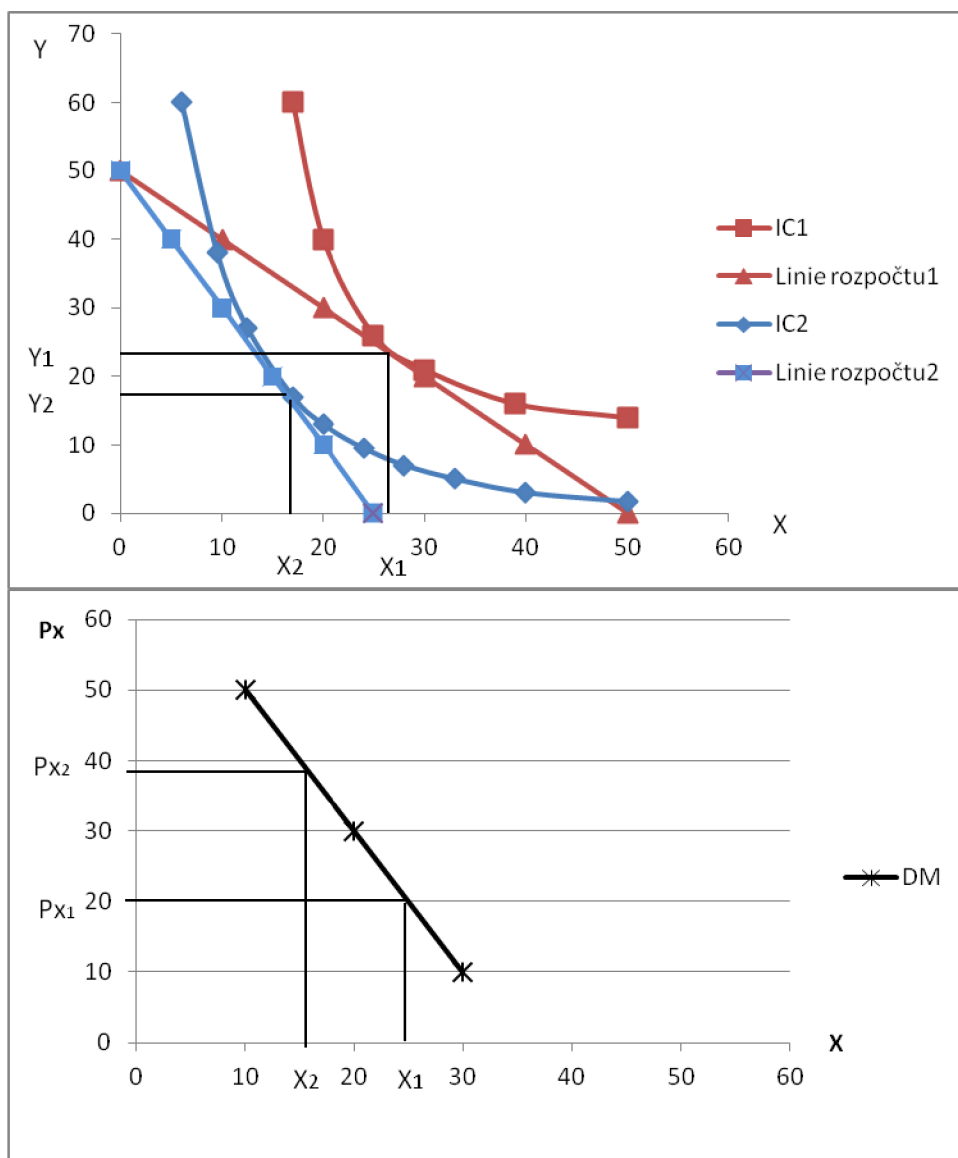
$$X = \alpha \frac{I}{P_X}.$$

Jedná se o vyjádření optimálního množství statku X , které je spotřebitelem nakupováno při daném důchodu, ceně statku X a parametru α , při výše uvedené funkci užitku. Neboli o funkci poptávky po statku X . Poptávku po statku Y lze vyjádřit takto:

$$Y = (1 - \alpha) \frac{I}{P_Y}.$$

Odvozením funkce poptávky z úlohy maximalizace užitku vzniká tzv. Marshallova poptávka, která je znázorněna na následujícím grafu. (12)(26)(28)

Graf číslo 17: Odvození Marshallovy křivky poptávky



Zdroj: vlastní zpracování dle (12) a (28)

V bodě $[X_1, Y_1]$ horního grafu se nachází optimum spotřebitele. V tomto optimálním spotřebním koši nakupuje spotřebitel statek X v množství X_1 za cenu P_{X1} . Při nárůstu ceny tohoto statku se nejvýše možné dostupné množství tohoto statku sníží. Důsledkem je hledání nového optimálního spotřebního koše spotřebitelem na nižší hladině užitku. Je tedy vyobrazen spotřební koš, kdy spotřebitel nakupuje statek X v množství X_2 za cenu P_{X2} . Je-li pro zjednodušení předpokládána linearita poptávky, lze tuto přímku zkonstruovat. Marshallova poptávka je značena D_M . (28)

3.1.6 Hrubý domácí produkt

Hlavním ukazatelem, který zachycuje výkonnost ekonomiky, je **hrubý domácí produkt**. „*HDP vyjadřuje tržní hodnotu veškerých finálních statků a služeb vyprodukovaných v dané ekonomice za dané období.*“ (27, str. 21)

Ke zjišťování hodnoty HDP se používají tři metody, a to: výdajová metoda, výrobní metoda a důchodová metoda. Hrubý domácí produkt vypočten výdajovou metodou je dán součtem výdajů domácností na spotřebu, hrubých soukromých investic, výdajů vlády na nákup statků a služeb a čistého exportu.

$$HDP = C + I + G + NX \quad (29)$$

Výdaje domácností na spotřebu (C) představují spotřební výdaje domácností na nákup vyrobených výrobků a služeb, tzn., zahrnují výdaje domácností na nákup předmětů dlouhodobé i krátkodobé spotřeby a služeb. (27)

Investiční výdaje (I) tvoří investice firem, které se člení na investice fixní a investice v podobě zásob. Fixní investice představují výdaje soukromých podniků na nákup kapitálových statků, zatímco investice v podobě zásob zastupují změny stavu zásob materiálu, nedokončené a dokončené výroby. Shrnutí všech investic lze vyjádřit pod pojmem hrubé investice (I_g), které lze zapsat pomocí vzorce:

$$I_g = I_r - I_n,$$

kde: I_r zastupuje restituční neboli obnovovací investice, které nahrazují amortizaci, a I_n představují čisté investice užití ke zvětšení výrobní kapacity. Právě čisté investice jsou považovány za významné z pohledu ekonomického růstu, jelikož umožňují zvýšit produkční potenciál ekonomické sféry. (11)

Výdaje vlády (G) zahrnují jak investiční, tak běžné vládní výdaje. Mezi běžné vládní výdaje lze zařadit například výdaje za budovy státních institucí, služby ve státních nemocnicích nebo výdaje za pořízení zbraní pro armádu. Nejsou zde zahrnuty výdaje na transferové platby, které představují podporu subjektů v podobě podpor v nezaměstnanosti, penzí, stipendií a dalších sociálních dávek, a to z toho důvodu, že se jedná o platby jednostranné, nejedná se o směnu. Transferové platby slouží k převodu části důchodu mezi dvěma místy ekonomiky. Hodnota transferů se projeví v hodnotě výdajů domácností na spotřebu, nebo v hodnotě investičních výdajů. (11)(27)

Čistý export (NX) je získáván odečtením hodnoty importu od hodnoty exportu.

$$NX = X - M \quad (27)$$

Hodnota dovezených výrobků a služeb je odečtena od hodnoty vývozu, čímž vzniká hodnota čistého exportu. Tato hodnota může nabývat kladných i záporných hodnot podle velikosti hodnot celkového exportu a importu. V případě, že je hodnota exportu vyšší než hodnota importu, nastává růst hodnoty hrubého domácího produktu a naopak. Vztah vývozu a dovozu je statisticky vyjádřen obchodní bilancí státu.

Výpočet hrubého domácího produktu pomocí výrobní metody vychází z přidané hodnoty. Jedná se o hodnotu, kterou v rámci výrobního řetězce přidávají výrobci svou snahou k hodnotě pořízovaných surovin, polotovarů a služeb. Do hodnoty produktu je tak započítávána hodnota přidaná veškerými články výrobního procesu. Přidaná hodnota je získávána odečtením nákladů na pořízení vstupů k výrobě určitého výrobku od hodnoty příjmu z prodeje tohoto výrobku. Sečtením přidaných hodnot všech firem v ekonomice vzniká hodnota všech finálních produktů, což je hodnota hrubého domácího produktu. (11)

Hrubá přidaná hodnota lze vypočítat odečtením meziprojektu od hodnoty celkové produkce. Meziprojekt neboli mezispotřeba je produktem výroby, který bude ještě dále zpracováván. Celková produkce je hodnota celkové výroby všech firem v ekonomice. Součtem hrubé přidané hodnoty zahrnující odpisy (proces snižování hodnoty fixního kapitálu jeho opotřebením) a nepřímými daněmi (DPH nebo spotřební daň), od kterých je nutno odečíst dotace (subvence, transferové platby bez přidané hodnoty), vzniká hrubý domácí produkt.

$$HDP = \text{celková produkce} - \text{mezispotřeba} + \text{daně z produktů} - \text{dotace na produkty} \quad (27)$$

Důchodová metoda je vyjádřena součtem příjmů plynoucích ekonomickým subjektům, pocházejících z vlastnictví výrobních faktorů použitých na výrobu. (29)

Součtem náhrad zaměstnanců, daní z výroby a dovozu zmenšených o dotace, čistého provozního přebytku, čistého smíšeného důchodu a spotřeby fixního kapitálu vzniká hodnota hrubého domácího produktu.

$$HDP = \text{náhrady zaměstnancům} + \text{daně z výroby a z dovozu} - \text{dotace} \\ + \text{čistý provozní přebytek} + \text{čistý smíšený důchod} \\ + \text{spotřeba fixního kapitálu} \quad (27)$$

Náhrady zaměstnancům, jakožto odměna za výrobní faktor práce, zahrnují mzdy, platy a další náklady na práci jako příspěvky na zdravotní a sociální pojištění, které jsou hrazené firmami. Daně z výroby a z dovozu jsou povinné platby hrazené ekonomickými subjekty ve prospěch státu v důsledku výroby a dovozu. Dotace představují transferové platby ve prospěch ekonomických subjektů, jejichž hodnota se odečítá. Čistý provozní přebytek, čistý smíšený důchod a spotřeba fixního kapitálu se dají označit jako hrubý provozní přebytek a smíšený důchod, a představují příjmy z vlastnictví kapitálu. Zahrnují hrubé zisky firem (nerozdělené zisky, dividendy akcionářů a daň ze zisku), renty představující příjmy, které domácnosti získávají vlastnictvím nemovitostí a půdy, úroky neboli rozdíl mezi získanými a zaplacenými úroky domácností a vlády, a příjmy ze samozaměstnání, jakožto úhrnný příjem plynoucí ze služeb výrobních faktorů užívaných a držení samostatně výdělečně činnými osobami. (11)(27)

V České republice jsou čtvrtletní národní účty sestavovány Českým statistickým úřadem. Na národních účtech jsou systematicky a pravidelně prezentovány hospodářské procesy v podobě statistických výstupů. Čtvrtletní odhady užití a tvorby hrubého domácího produktu jsou vytvořeny v běžných i stálých cenách zahrnující i sezónní očištění příslušných časových řad. Český statistický úřad publikuje výsledné odhady hrubého domácího produktu přibližně šedesátý den po skončení referenčního čtvrtletí. Hrubý domácí produkt je odhadován výrobní a výdajovou metodou. Odhady HDP důchodovou metodou nejsou do bilančního procesu připuštěny, jelikož k hrubému provoznímu přebytku se staví jako k reziduální položce. Bilanční proces poté slouží k odstranění rozdílu mezi oběma metodami. Výrobní a výdajová metoda nabývají v procesu bilancování postoj protistran, což je důležité pro finální odhady HDP a jeho složek v běžných i průměrných cenách předešlého roku. Vedle této publikace zveřejňuje ČSÚ odhad čtvrtletního hrubého domácího produktu také čtyřicátý pátý den po skončení referenčního čtvrtletí ve smyslu rychlé zprávy o ekonomickém vývoji. Pro zpřesnění údajů se devadesátý den po skončení referenčního období hodnoty HDP revidují. (74)

Reálný hrubý domácí produkt se udává ve stálých cenách, tzn. v cenách daného období bez inflačních vlivů. Výpočet reálného HDP je tedy založen na ocenění jeho složek stálými cenami. Vyjádřením HDP pro jednotlivé roky v jejich tržních cenách vzniká nominální HDP. Zahrnutím cenových změn do výpočtu ztrácí jeho složky vypovídací schopnost a není možné je seriózně mezičasově porovnat. Nominální agregáty jsou

důležité například pro odhady o množství peněz nezbytných pro souvislý koloběh v národním hospodářství. Skutečná produkce ekonomiky se ale sleduje v reálných cenách. Podílem nominálního HDP a reálného HDP vzniká tzv. deflátor HDP, který slouží k zachycení vývoje cenové hladiny. (27)

3.1.7 Cenová hladina

Cenová hladina je dána váženým průměrem cen zboží a služeb v ekonomice. Cenová hladina roste spolu s rostoucím množstvím peněz v oběhu a rychlostí obratu peněz, a klesá s rostoucím objemem vyprodukovaných výrobků a služeb. Tyto vztahy vyplývají z rovnice směny Irvinga Fischera, která má tvar:

$$M \cdot V = P \cdot Q$$

kde: M znamená množství peněz v oběhu v určitém období, V je rychlostí obratu peněz neboli rychlostí, jakou peníze přecházejí mezi subjekty v ekonomice, písmenem P je označena cenová hladina, a Q představuje množství vyprodukovaných výrobků a služeb. (11)

Všeobecná cenová hladina fluktuuje. Její růst je nazýván inflace, její pokles poté deflace. Měření cenové hladiny lze provést pomocí deflátoru HDP, indexu spotřebitelských cen (CPI) nebo indexu cen výrobců (PPI). (29)

Deflátor HDP je cenový index, do kterého jsou zařazeny ceny všech statků a služeb vyrobených či dovezených do dané země. Spotřební koš statků a služeb použitý pro výpočet není omezen, což znamená, že je deflátor HDP v porovnání s indexem spotřebitelských cen přesnější ukazatel vývoje cen. Jak je již zmíněno výše, deflátor HDP lze vypočítat podílem nominálního HDP a reálného HDP.

$$deflátor_{HDP} = \frac{\text{nominální HDP}}{\text{reálný HDP}} \cdot 100 \quad (11)$$

Neboli podle vzorce:

$$deflátor_{HDP} = \frac{\sum p_t^i q_t^i}{\sum p_0^i q_t^i} \cdot 100$$

kde: p^i představuje cenu i -tého statku, q^i poté jeho množství, 0 představuje základní období, zatímco t znázorňuje období běžné. Odhady deflátoru HDP jsou publikované statistickými úřady spolu s vývojem hrubého domácího produktu. (27)

Index spotřebitelských cen (CPI) je v České republice považován za jeden z nejdůležitějších indikátorů cenového vývoje. V daném časovém období měří relativní změny konečných spotřebitelských cen, služeb a zboží, které platí obyvatelé České republiky. (61)

Základem indexu spotřebitelských cen je spotřební koš obsahující reprezentanty, tzn., výrobky a služby s přidělenou váhou. Tyto váhy a celkové složení spotřebního koše závisí na výdajích průměrné domácnosti, cenoví reprezentanti jsou výrobky a služby pokrývající celou spotřební oblast. (27)

Způsob tvorby indexů spotřebitelských cen je pravidelně aktualizován. Úprava vah probíhá každé dva roky, cenoví reprezentanti se obměňují každý rok a postup tvorby indexů závisí na reálné potřebě nebo požadavcích ze strany Evropské unie. Spotřební koš je rozdělen na dvanáct oddílů a indexy jsou od roku 2018 počítány podle evropské klasifikace individuální spotřeby podle účelu, ECOICOP. Váhový systém vychází z národního konceptu konečné peněžní spotřeby domácností. Jednotlivé váhy jsou aktualizované dle statistických hodnot převážně z rodinných účtů. (61)

Váhy pro určité skupiny výrobků udávají, kolik promile z výdajů českých domácností vynaloží tyto domácnosti na jednotlivé oddíly výrobků a služeb. Součet vah všech skupin výrobků tvoří celek, tzn. tisíc promile. (27)

Výpočet indexu spotřebitelských cen vychází ze vzorce:

$$CPI_t = \frac{\sum \frac{p_t}{p_0} \cdot p_0 q_0}{\sum p_0 q_0} \cdot 100$$

kde: p_t je cena výrobků v daném období, p_0 je cenou výrobků v základním období a $p_0 \cdot q_0$ představuje fixní váhu spotřebního koše. (29)

Index cen výrobců (PPI) je založen na indexech cenového vývoje z různých ekonomických odvětví. (27)

Český statistický úřad uvádí, že index cen výrobců zahrnuje index cen průmyslových výrobců, index cen tržních služeb, index cen stavebních prací a index cen zemědělských výrobců. (47)

Ceny průmyslových výrobců jsou sestaveny podle údajů z přibližně dvanácti set vybraných organizací za přibližně čtyři tisíce osm set reprezentantů. Index cen průmyslových výrobců měří průměrný vývoj cen výrobků vyrobených v odvětvích kategorie B až E podle CZ-NACE (Klasifikace ekonomických činností), které jsou vyrobené a prodané na českém trhu. Změna cen průmyslových výrobců zobrazuje, o kolik procent se v určitém měsíci změnila hladina těchto cen v porovnání s průměrnou cenovou hladinou ve stejném období předešlého roku. (46)

Index cen tržních služeb měří průměrnou cenovou změnu v období jednoho měsíce u určitých tržních služeb, které jsou stanoveny převážně pro podnikovou sféru na českém trhu. Sledovány jsou realizační smluvní ceny. Hodnoty cen jsou očištěny od daně z přidané hodnoty. (60)

Indexy cen stavebních prací a děl jsou počítány ze smluvních cen za práce provedené na stavbách na českém území, a to čtvrtletně. Ceny jsou zjišťovány výběrovým šetřením s průměrně sedmi sty respondenty, kteří vykazují sjednané ceny vyplývající z odběratelsko-dodavatelských vztahů za jednotku stavební práce. Dalšími měsíčními šetřeními jsou odhadovány také měsíční cenové indexy stavebních prací. Růst či pokles indexu cen stavebních prací i stavebních děl vyjadřuje procentuální změnu růstu či poklesu průměrné hladiny těchto cen v porovnání s hladinou cen ve stejném období předchozího roku. (49)

Index cen zemědělských výrobců měří pohyb cen určitých živočišných a rostlinných výrobků, čímž na zemědělském trhu udávají dočasné trendy. Metodiku klasifikace tohoto indexu udává Evropský statistický úřad. Při výpočtu tohoto indexu se vychází ze statisticky zjištěných průměrných cen sezónních i nesezónních komodit. Jedná se o padesát devět cenových reprezentantů. Stálé váhy použité pro výpočet indexu jsou získány z průměrné tržby z prodeje zemědělských výrobků za dané období. (45)

Výpočet indexu cen výrobců je tedy formou výpočtu podobný indexu cen spotřebitelských. Při výpočtu se používá spotřebitelský koš statků a služeb, jehož položkám jsou přiděleny fixní váhy. Podle změn cen výrobců se dá odvodit budoucí změna indexu spotřebitelských cen. (27)

Pohyby cenové hladiny lze určit komparací cenových indexů za dvě období. Inflaci lze vyjádřit pomocí míry inflace (π), což je přírůstek cenové hladiny v procentech. Pokud

by měla být míra inflace vyjádřena porovnáním indexů spotřebitelských cen za dvě období, výsledná hodnoty by vznikla pomocí tohoto vztahu:

$$\pi = \frac{CPI_t - CPI_{t-1}}{CPI_{t-1}} \cdot 100$$

kde: π je míra inflace, t představuje sledované období a $t-1$ znázorňuje předcházející období. (27)(29)

Český statistický úřad vyjadřuje míru inflace na základě porovnání indexu spotřebitelských cen za dané období. Nejčastěji se jedná o přírůstek průměrného ročního CPI, přírůstek CPI ke stejnému měsíci předešlého roku, přírůstek CPI k předešlému měsíci a přírůstek CPI k základnímu období (rok 2015 = 100). (62)

Informace vyplývající z hodnot indexu spotřebitelských cen a o míře inflace jsou použity například při tvorbě nájemních smluv, kdy dochází k zakotvení revize smlouveného finančního plnění podle vývoje inflace. (27)

3.1.8 Nezaměstnanost

Trh práce představuje prostor v ekonomice, ve kterém dochází k prodeji a nákupu výrobních faktorů. Pracovníci nabízejí práci firmám, čímž je tvořena individuální nabídka práce. Součtem všech individuálních nabídek na určitých mzdových úrovních je zformovaná tržní nabídka práce. Poptávka po práci na určitých mzdových úrovních, která se odvíjí od poptávky po výrobcích a službách, je vytvářena firmami. Pokud se množství nabízené práce při dané mzdové úrovni rovná množství poptávané práce při této mzdové úrovni, nastává na trhu práce rovnováha. V případě, kdy je poptávka po práci při dané mzdové úrovni vyšší než nabídka této práce při této mzdové úrovni, nastává nerovnovážený stav na trhu práce, který se nazývá nezaměstnanost. (12)

Obyvatelstvo lze rozdělit dle ekonomické aktivity na ekonomicky aktivní obyvatelstvo (pracovní síla) a ekonomicky neaktivní obyvatelstvo. Pracovní sílu lze rozdělit na dvě skupiny, a to: zaměstnaní a nezaměstnaní. Míra nezaměstnanosti je dána procentem nezaměstnaných z pracovní síly. (27)

Obecnou míru nezaměstnanosti lze získat ze vzorce:

$$u = \frac{U}{L + U} \cdot 100$$

kde: u je míra nezaměstnanosti, U představuje počet nezaměstnaných a L zastává počet zaměstnaných. (29)

Na základě výsledků Výběrového šetření pracovních sil jsou Českým statistickým úřadem odhadována a zveřejňována statistická data jak o zaměstnanosti, tak nezaměstnanosti. Díky tomuto šetření jsou pravidelně získávány informace o situaci na trhu práce umožňující jejich další analyzování. Český statistický úřad provádí šetření čtvrtletně a publikuje měsíční výsledné odhady hodnot tohoto šetření. Model šetření je založen na odhadu dat z opakovaných průzkumů, jejichž výsledky se překrývají. V českém modelu se používá pět vzorků pro každý z patnácti měsíců sledovaného období. Mezi jednotlivými čtvrtletími vzniká osmdesátiprocentní překrytí vzorků, čímž je definován trend. Základem odhadu jsou zjištěná měsíční data. K porovnání trendů se rozděluje populační struktura na dílčí části, obsahující stejné osoby jako v předchozím měsíčním a současném čtvrtletním šetření. Určení vah je provedeno dle demografických proměnných (věk, kraj, pohlaví). Data se na závěr očišťují postupem doporučeným Eurostatem. (71)

Míra registrované nezaměstnanosti poměřovala počet dosažitelných uchazečů o práci zaregistrovaných na úřadech práce k pracovní síle. Dosažitelní uchazeči jsou evidováni nezaměstnaní, kteří mohou bezprostředně nastoupit zaměstnání. Hodnotu míry registrované nezaměstnanosti zveřejňovalo Ministerstvo práce a sociálních věcí měsíčně pro jednotlivé obce a okresy. Ukazatel míry registrované nezaměstnanosti byl od roku 2013 nahrazen ukazatelem nazývaným jako Podíl nezaměstnaných osob. Tento ukazatel poměřuje dosažitelné uchazeče o zaměstnání (z evidence Úřadu práce) ve věku 15 – 64 let ke všem obyvatelům ve stejném věku.

$$\text{Podíl nezaměstnaných osob} = \frac{\text{dosažitelní uchazeči o zaměstnání ve věku 15 – 64 let}}{\text{počet obyvatel ve věku 15 – 64 let}}$$

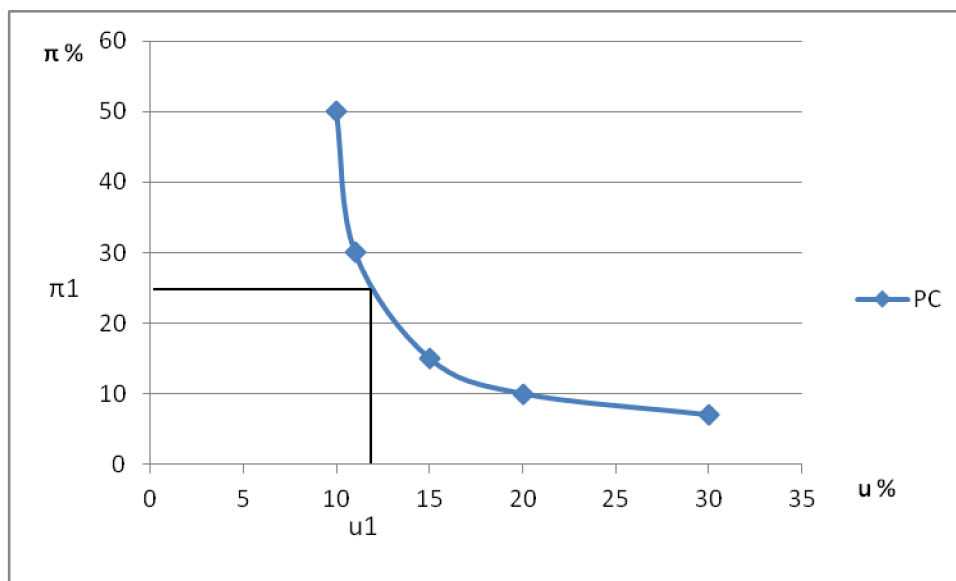
Výsledné hodnoty publikuje Ministerstvo práce a sociálních věcí spolu s Českým statistickým úřadem měsíčně. (86)

Přirozená míra nezaměstnanosti se v ekonomice vyskytuje v případě rovnovážného stavu trhu práce. Je tvořena zejména frikční a strukturální nezaměstnaností. Frikční nezaměstnanost vzniká v důsledku časové prodlevy mezi opuštěním pracovního místa a zaměstnáním na novém pracovním místě. Strukturální nezaměstnanost vzniká v důsledku nesouladu poptávky a nabídky na trhu práce. Jedná se o dlouhodobě nejmenší udržitelnou míru nezaměstnanosti, která odpovídá potenciálnímu produktu. (11)

Potenciální produkt odpovídá úrovni produktu, při kterém jsou maximálně využity výrobní faktory. Potenciální produkt je tedy vyšší produktu, která je dlouhodobě udržitelná a která zabezpečuje stabilní míru inflace. (27)

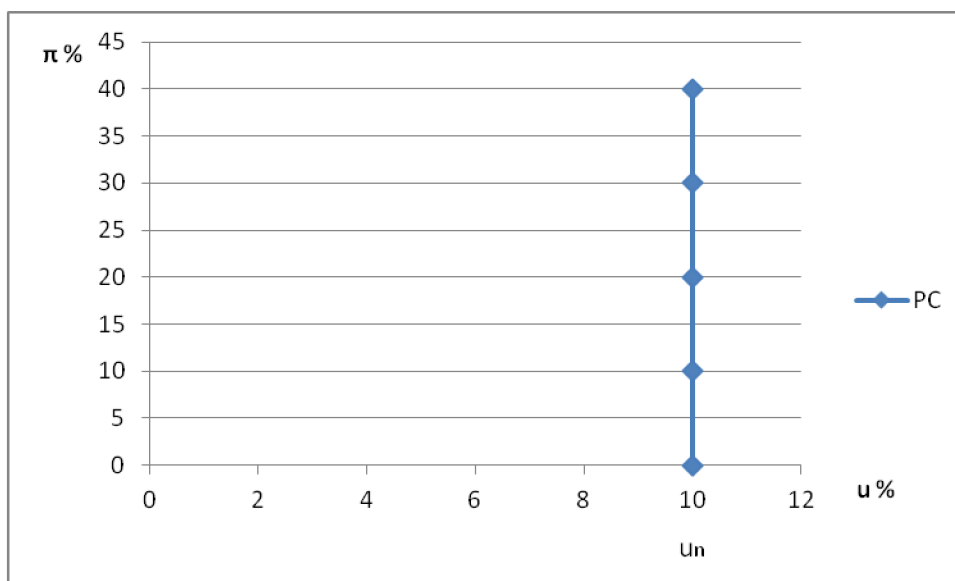
Předpokladem vzniku rovnováhy na trhu práce je elasticita mezd vyrovnávajících nabídku a poptávku na trhu práce. V každé zemi je situace na trhu práce odlišná, proto se i hodnota přirozené míry nezaměstnanosti v každé zemi liší. Nastane-li v ekonomice situace, při které je nutno uplatnit monetární či fiskální politiku, za stavu přirozené míry nezaměstnanosti lze z krátkodobého hlediska ekonomiku vychýlit. Z dlouhodobého hlediska dochází ke zvýšení inflace a ekonomika se postupně vrací k přirozené míře nezaměstnanosti. Vztah mezi mírou inflace a mírou nezaměstnanosti lze vyjádřit Phillipsovou křivkou. Křivka zobrazuje zaměnitelnost inflace a nezaměstnanosti v krátkém období. (11)

Graf číslo 18: Phillipsova křivka v krátkém období



Zdroj: vlastní zpracování dle (11)

Graf číslo 19: Phillipsova křivka v dlouhém období



Zdroj: vlastní zpracování dle (11)

Zatímco z dlouhodobého hlediska je Phillipsova křivka svislicí na úrovni přirozené míry nezaměstnanosti u_n . (11)

Křivka znázorňuje inverzní vztah mezi inflací a nezaměstnaností. Jedná se o nástroj hospodářské politiky. Sestavování poměru inflace a nezaměstnanosti má vliv na agregátní poptávku, jejíž úroveň má vliv na růst skutečného produktu ekonomiky. Při nízké míře nezaměstnanosti a reálného produktu na stejné či vyšší úrovni než úrovni potenciálního produktu dochází postupně ke zvyšování nominálních mezd. Se zvyšováním nominálních mezd narůstají výdaje domácností, agregátní poptávka se zvětšuje, načež dochází k nárůstu cenové hladiny. (27)

3.1.9 Platební bilance

Platební bilance je základním výkazem zachycující vztah domácí ekonomiky se zahraničím. Jedná se o systematický zápis všech ekonomických transakcí mezi rezidenty a nerezidenty dané země v určitém období. (27)

Domácími rezidenty lze nazvat subjekty reprezentující domácí ekonomiku, mající zde sídlo. Nerezident je vůči České republice subjekt mající sídlo mimo Českou republiku, reprezentující zahraniční ekonomiku. (11)

„Platební bilance je statistickým účetním záznamem všech peněžních i nepeněžních transakcí, které nastanou za zvolené období (zpravidla jeden rok).“ (11, str. 334)

Tento výkaz vystavuje v České republice Česká národní banka a to měsíčně, čtvrtletně a ročně. Metodiku a pravidla pro sestavení struktury platební bilance udává Mezinárodní měnový fond. V roce 2014 se k sestavení platební bilance začala používat metodika BPM6, která je zkoordinována se systémem národních účtů ESA 2010. (27)

Platební bilanci tvoří běžný účet, kapitálový účet, finanční účet a saldo chyb a opomenutí. Na běžném účtu jsou evidovány toky zboží, služeb a prvotních a druhotných důchodů mezi rezidenty a nerezidenty. Běžný účet je rozdělen na bilanci těchto toků. Kategorie bilance zboží zobrazuje rozdíl mezi vývozem a dovozem zboží. Toky z cestovního ruchu, dopravních služeb a ostatních obchodních a neobchodních služeb jsou zobrazeny v bilanci služeb. Bilance primárních důchodů zachycuje převody příjmů z vlastnictví práce a kapitálu. Jedná se tedy o příjmy z investic a z práce rezidentů i nerezidentů. Druhotné důchody představují daně z příjmů a z majetku, platby mezinárodním organizacím, sociální platby, důchody z práce nerezidenty do země původu nebo plnění z neživotního pojištění. (27)(69)

Kapitálový účet zobrazuje kapitálové transfery související proměnou dluhů, migrací obyvatelstva, vlastnickými právy k fixním aktivům a transfery nefinančních, nevyráběných hmotných aktiv. (69)

Na kapitálovém účtu jsou tedy převody z fondů Evropské unie, transfery spojené s patenty, licencemi a autorskými právy, investiční podporou, odpuštěním dluhů apod. (27)

Na finančním účtu jsou zachyceny transakce spojené s držetím zahraničních finančních aktiv a pasiv bankovní a podnikové sféry, vlády a ostatních subjektů. Tento účet je členěn na přímé zahraniční investice (zahraniční investor má na základním kapitálu alespoň deseti procentní podíl), portfoliové investice majetkového a dluhového charakteru (s podíly nižšími než deset procent základního kapitálu, nákupy podílových listů a dluhopisů aj.), finanční deriváty (operace bank, termínované obchody jako futures nebo forwardy), ostatní krátkodobé i dlouhodobé investice (obchodní či bankovní vklady a úvěry), rezervní aktiva (devizové rezervy centrální banky k financování či regulaci platební nerovnováhy pomocí intervencí na devizovém trhu). (69)

Položka čistých chyb a opomenutí zajišťuje vyrovnání bilance finančního účtu s bilancí kapitálového a běžného účtu. (27)

Jedná se o dopočtovou položku mezi změnou devizových rezerv a výsledným saldem běžného, kapitálového a finančního účtu. (69)

Chyby se mohou objevit kvůli časovému nesouladu či metodologických nepřesností. (27)

Sestavení platební bilance je provedeno na základě celní statistiky, údajů z výkazů bankovních a nebankovních subjektů, doplňujících informací ze sféry podnikové a bankovní, a propočtů České národní banky podle údajů centrálních orgánů. (69)

Principem, kterým se sestavování platební bilance řídí, je podvojný účetnictví. Transakce jsou tedy zachycovány do příjmů a zároveň do výdajů. Obě strany platební bilance musí být v součtu vyrovnány. Kreditní (příjmové) položky představují příliv peněz v podobě vývozu statků a služeb, zvýšení zahraničních pasiv, snížení zahraničních aktiv a příliv důchodů. Debetní (výdajové) položky představují odliv peněz v podobě dovozu statků a služeb, snížení zahraničních pasiv, zvýšení zahraničních aktiv a odliv důchodů. (11)(27)

Celková skladba finančních aktiv a pasiv bankovního sektoru, vlády, podnikové sféry a ostatních nebankovních subjektů vůči zahraničí k danému datu je zobrazena také na výkazu investiční pozice, který svou strukturou připomíná účet finanční. Saldo investiční pozice znázorňuje věřitelský či dlužnický vztah vůči zahraničí. (69)

Zahraniční pasiva jsou z části tvořena zahraničními úvěry a půjčkami, čímž si země vytváří zahraniční dluh. Tento dluh by měl být splácen z několikaletého přebytku na běžném devizovém účtu. V případě České republiky je většina ze zahraničního dluhu tvořena dluhy soukromých subjektů. (27)

Zajištění rovnováhy na platební bilanci lze uskutečnit úpravou směnných kurzů, úpravou pravidel dovozu a vývozu mezi zeměmi nebo úpravou vnitřních cen zemí a jejich úrovni poptávky. (11)

Rovnováha platební bilance nastává v případě, kdy je součet čistých exportů a čistého toku kapitálu roven nule. Tato situace ale nemusí znamenat optimální ekonomickou situaci. (27)

Na běžném účtu platební bilance byl ve třetím čtvrtletí roku 2021 evidován schodek 76,7 miliard korun. Finanční účet vykazoval příliv finančních prostředků ze zahraničí ve výši 69,2 miliard korun. Zároveň došlo ke zvýšení rezervních aktiv o 117,1 miliard korun.

Poměrově se přebytek na běžném účtu vůči hrubému domácímu produktu snížil na 0,6 %. (84)

3.1.10 Ekonomický cyklus

Ekonomický cyklus zobrazuje růst a pokles reálného hrubého domácího produktu v čase kolem dlouhodobého trendu. Ekonomický trend je dán vývojem HDP bez ohledu na přechodné výkyvy celkového ekonomického výstupu. Ekonomický trend je ve vyspělých zemích vzestupný. Hospodářským cyklem je nazýván opakující se koloběh relativního ekonomického růstu a poklesu. (11)

„Ekonomický cyklus je posloupností pravidelně se opakujících fází vzestupu, poklesu a stagnace makroekonomické aktivity, jmenovitě pak reálného HDP, zaměstnanosti, soukromé a veřejné spotřeby a investiční činnosti.“ (11, str. 238)

V hospodářském cyklu je pozorován vývoj reálného HDP na základě čtvrtletních dat, která jsou porovnávána meziročně nebo mezičtvrtletně. (27)

Cyklus lze rozdělit na několik fází, kterými jsou: expanze, konjunktura, recese a deprese. Expanze je fází růstu a rozvoje, reálný HDP sílí, poptávka domácností po výrobcích firem se zvětšuje, výrobci zvětšují své výrobní kapacity a nezaměstnanost klesá, jsou zakládány nové podniky a je sjednáváno více bankovních úvěrů. V bodě konjunktury se tempo růstu hrubého domácího produktu a tempo růstu výroby zpomaluje v důsledku nákladových tlaků na výrobce a ekonomika dosahuje svého vrcholu. (11)

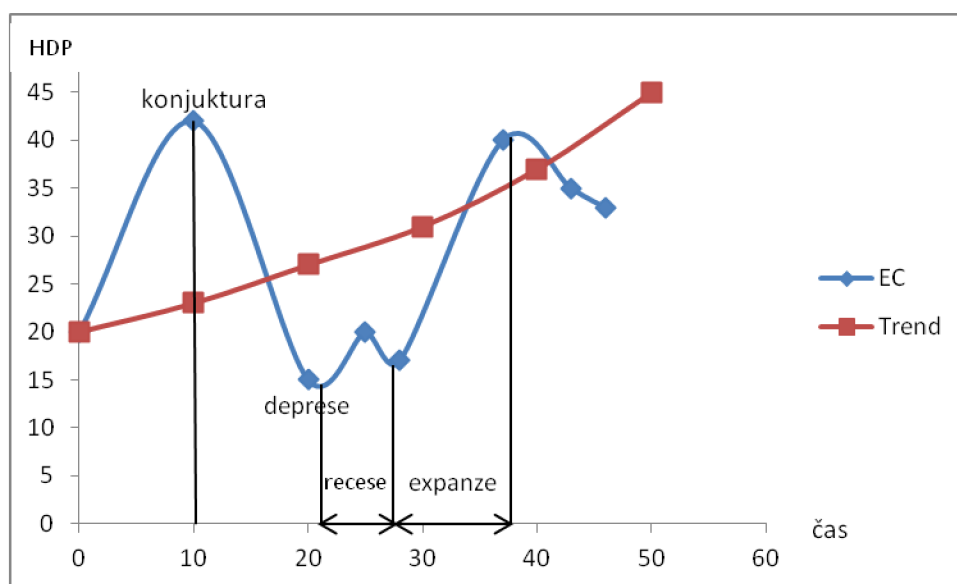
Po tomto bodě nasycení dochází k poklesu tržní poptávky a tempo výroby se snižuje. Čerpání výrobních faktorů je maximální, pořízení dalších výrobních faktorů či udržení těch stávajících vzhledem k tržní konkurenci je dražší, což se odráží v ziskovosti firem, domácnosti spotřebovávají stále velké množství produktů a pořizují statky na splátky, čímž dochází k poklesu úspor v ekonomice a finanční zdroje bank rostou na ceně. Dražší úvěry přispívají ke snižování ziskovosti firem, k čemuž dochází také v důsledku zvýšení ceny vstupních surovin do výroby z důvodu tržní konkurence. Firmy zvýší ceny produktů, což ovlivní nákupy domácností. V důsledku rozmachu a velké spotřeby začíná hrubý domácí produkt oslabovat. Nastane-li situace poklesu reálného HDP minimálně po dvě po sobě následující období, tato fáze se nazývá recese nebo kontrakce. (27)

Náklady domácností narůstají, čímž se sníží jejich spotřeba. Reakcí firem jsou prodeje zboží ve slevách či propouštění pracovníků ve snaze snížení firemních nákladů.

Zájem domácnost a firem o bankovní úvěry klesá, mnoho firem musí dostát závazkům z doby prosperity a kvůli poklesu míry zisku mnoho firem ukončuje činnost. V ekonomice narůstá nezaměstnanost a domácnostem klesají příjmy. Klesá tak investiční činnost, jelikož bankovní úvěry nejsou spláceny a o nové investice není zájem. Konečným bodem této fáze je bod deprese neboli dno. V této fázi je nezaměstnanost vysoká, výdaje domácností jsou nízké. Na trhu pokračují v činnosti jen ty nejsilnější subjekty. Bod dna je (spolu s bodem vrcholu) bodem obratu a celý cyklus zde začíná nanovo. (11)

Díky propojenosti ekonomik skrz mezinárodní obchod a mezinárodní kapitálové toky dochází k přelivu ekonomických impulsů mezi zeměmi, a to hlavně v případě, vznikne-li prvotní ekonomický impuls v zemi, která je svou ekonomikou světově významná. Na ekonomický vývoj země má tedy kromě domácích faktorů vliv i vývoj světových ekonomik. (27)

Graf číslo 20: Fáze ekonomického cyklu



Zdroj: vlastní zpracování dle (11)

Hospodářské cykly jsou rozdílné svou intenzitou výkyvů a délkou trvání. Ekonomické cykly se podle své délky od bodu obratu do jeho zopakování dělí na Kitchinovy cykly, Juglarovy cykly a Kondratěvy cykly.

Kitchinovy cykly jsou považovány za krátkodobé, jelikož se opakují po čtyřiceti měsících. Kitchinovy cykly jsou spojovány s periodickými změnami v zásobách nedokončené výroby. Průměrná perioda Juglarových cyklů je devět až deset let, proto jsou

označovány jako cykly střednědobého trvání. Juglarovy cykly jsou spjaty s pravidelnými výkyvy v investicích do kapitálových statků. Kondratěvovy (Kuznetsovy) cykly jsou dlouhodobé cykly s průměrnou periodou padesáti let. Tyto cykly jsou spojeny s vědeckými objevy a inovacemi, válkami, revolucemi, a podobnými událostmi. (11)

S pohybem a změnami reálného HDP se mění i ostatní makroekonomické veličiny, mění-li se s reálným HDP příměrně, jsou nazývány jako procyklické veličiny a patří mezi ně například soukromá spotřeba, import, soukromé investice nebo peněžní zásoba. Nepříměrné veličiny, které ve fázích expanze klesají a ve fázích recesí rostou, jsou nazývány kontracyklickými veličinami, jedná se například o míru nezaměstnanosti. Acyklické veličiny se nechovají typově stejně a nelze je jednoznačně zařadit ani do jedné z výše uvedených skupin, jedná se například o vládní výdaje nebo reálné úrokové sazby. (27)

Ekonomické veličiny lze dělit také na předstihové a zpožděné v závislosti na tom, jsou-li ve svém vývoji v porovnání s vývojem reálného HDP napřed či pozadu. Mezi předstihové veličiny patří například indexy akciových trhů či ukazatele peněžní zásoby. Jako zpožděné veličiny lze označit například míru inflace či míru nezaměstnanosti. (11)

Dále lze tyto veličiny dělit dle volatility v porovnání s kolísáním reálného HDP na relativně značně volatilní (např.: soukromé investice, exporty, importy) a na relativně málo volatilní (např.: soukromá spotřeba). Na základě pozorování vývoje těchto veličin lze odhadovat vývoj ekonomiky. (27)

Ekonomický cyklus může začínat změnou poptávky či nabídky. Začíná-li změnou agregátní poptávky, ceny vyprodukovaných statků narůstají (výrobci rozšiřují výrobní kapacity), cenová hladina tedy roste ve fázi expanze a klesá ve fázi recese. Za těchto podmínek se hovoří o procyklickém chování cenové hladiny.

Dojde-li k situaci, že poroste cena vstupních surovin k výrobě například v důsledku politické nestability v zemi, vstupní náklady jsou vyšší a zisk výrobců má klesající tendenci. V reakci na tyto podmínky tak výrobci zdražují svou produkci. Je-li cena této vstupní suroviny vyšší, poptávka vlády či domácností po ní klesá. Cenová hladina tedy ve fázi recese roste, ve fázi expanze klesá. Důsledkem změny agregátní nabídky na začátku cyklu je chování cenové hladiny kontracyklické.(11)

Společenské náklady hospodářského cyklu (jako například nezaměstnanost či vlivy inflace) se do makroekonomické roviny promítají prostřednictvím tzv. Okunových mezer. Celkový ekonomický výstup na nižší úrovni, než se nachází potenciální ekonomický produkt, zrcadlí nedostatečnou poptávku po práci, surovinách a kapitálu ze strany výrobců. V důsledku je v ekonomice cyklická nezaměstnanost, firmy nevyrábí maximální objem produktů, přestože jsou toho schopny, a je evidován nadbytek úspor na finančních trzích. Za těchto podmínek dochází obvykle k poklesu cenové hladiny a tato situace je nazývána Okunovou deflační mezerou výstupu.

Je-li situace opačná a celkový ekonomický výstup je vyšší než úroveň potenciálního ekonomického produktu, poptávka po výrobních faktorech je příliš velká a využití faktorů je intenzivní. Výrobci se v důsledku snaží získat jakýkoliv další výrobní faktor, a to i za vyšší cenu. V důsledku je nezaměstnanost velmi nízká, ceny výrobních faktorů narůstají, a poptávka na finančních trzích převyšuje nabídku úspor. Cenová hladina narůstá a celá situace se nazývá Okunovou inflační mezerou. (11)(27)

Nachází-li se ekonomika v deflační mezeře, zvýšením množství peněz v ekonomice, vydáváním vícero prostředků ze státního prostředku nebo snižováním daňového zatížení lze ekonomiku opět stabilizovat. Ekonomiku v inflační mezeře s rychle narůstající cenovou hladinou lze stabilizovat snížením peněžní nabídky, snížením výdajů ze státní poklady či zvýšením daní. Stabilizační zásahy jsou důsledkem fiskální či monetární politiky státu. (11)

3.1.11 Fiskální politika a její dopad na ekonomický cyklus

Fiskální je založena na zabezpečení funkcí vlády prostřednictvím soustavy veřejných rozpočtů. Soustava veřejných rozpočtů zahrnuje státní rozpočet, rozpočty obcí a dobrovolných svazků obcí, rozpočty zdravotních pojišťoven, rozpočty příspěvkových organizací a veřejné fondy. Mezi nástroje fiskální politiky patří výdaje ze státního rozpočtu, cla a daně, nebo pravidla amortizace. Záměrem fiskální politiky je pomocí výše uvedených nástrojů zajištění ekonomické stability, podpora ekonomického růstu a zajištění nízké míry nezaměstnanosti a zajištění vnější ekonomické rovnováhy. (11)(52)

Zásahy fiskální politiky se provádějí skrz příjmy (důchodové a autonomní daně, cla, sociální pojištění, příjmy z prodeje státního majetku, příjmy z dříve poskytnutých úvěrů,

přijaté dotace) a výdaje (vládní nákupy, transfery domácnostem, subvence podnikům, úroky ze státního dluhu, dotace) státního rozpočtu. (24)

Státní rozpočet je v České republice tvořen na jeden kalendářní rok a je schvalován v podobě zákona o státním rozpočtu. Přestože by měl být státní rozpočet vyrovnaný a příjmy by se tak měly rovnat výdajům, výdaje většiny států převyšují příjmy (saldo státního rozpočtu je záporné) a státy hospodaří s deficitem. Největší podíl z příjmů do státního rozpočtu tvoří pojistné na sociální zabezpečení, daň z přidané hodnoty a spotřební daně. (81)

V České republice existují fiskální pravidla týkající se dluhu, salda, příjmů nebo výdajů upravující režim výkonu fiskální politiky. Na období následujících tří let se odvozují výdajové rámce a určí se fiskální cíl v podobě poměru salda veřejných rozpočtů na hrubém domácím produktu, od kterého je odvozen výdajový strop. V případě neplnění závazku výdajového rámce ale neexistuje sankční mechanismus, kterým by byl důraz na dodržování cílů vymáhán.

Se vstupem České republiky do Evropské unie je třeba dodržovat i fiskální pravidla Evropské unie, která doplňují ta česká. Tato pravidla jsou obsažena v Maastrichtské smlouvě. Hlavními dvěma pravidly jsou dodržení vládního dluhu, který nesmí překročit objem roven šedesáti procent hrubého domácího produktu, a dodržení stanovené referenční hranice vládního deficitu o objemu tří procent z hrubého domácího produktu. Na dodržování pravidel dohlíží Evropská komise a ostatní členské státy prostřednictvím ECOFINu. (52)

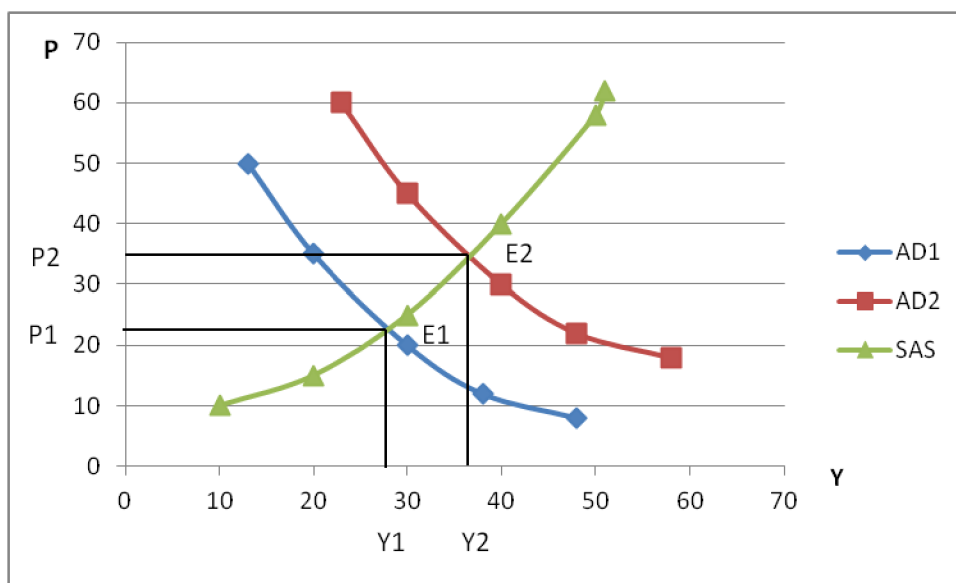
Fiskální politiku lze vykonávat prostřednictvím vestavěných stabilizátorů nebo diskreční politiky. Vestavěné stabilizátory jsou nástroje fiskální politiky, které po zavedení samovolně zmírňují kolísání ekonomiky. Jedná se například o progresivní daň z příjmu, každoročně povinné výdaje nebo transferové platby. Diskreční politika zahrnuje jednorázová opatření k řešení naléhavých změn v domácí ekonomice. Jedná se například o politiku zaměstnanosti, změnu výše a struktury daní či změnu výše investičních výdajů na základě volného rozhodování vlády. Diskreční politiku lze také vést expanzivně či restriktivně. (11)

Nastane-li v ekonomickém cyklu fáze recese, míra nezaměstnanosti narůstá a v důsledku dochází ke snížení spotřeby domácností, což ovšem negativně ovlivňuje velikost hrubého domácího produktu. Prostřednictvím podpory v nezaměstnanosti nemusí

být snížení spotřeby domácností tak výrazné, čímž je zmírněn pokles hrubého domácího produktu a výkyv v recesi je zmírněn. (11) (24) (52)

Zásahy a dopady expanzivní fiskální politiky lze znázornit graficky. V případě, že je v ekonomice výroba pod úrovní potenciálního produktu a roste nezaměstnanost, vláda se rozhodne ekonomiku podpořit, což způsobí posun agregátní poptávky (*AD*) doprava. Reálný produkt narůstá, čímž roste i cenová hladina. (11)

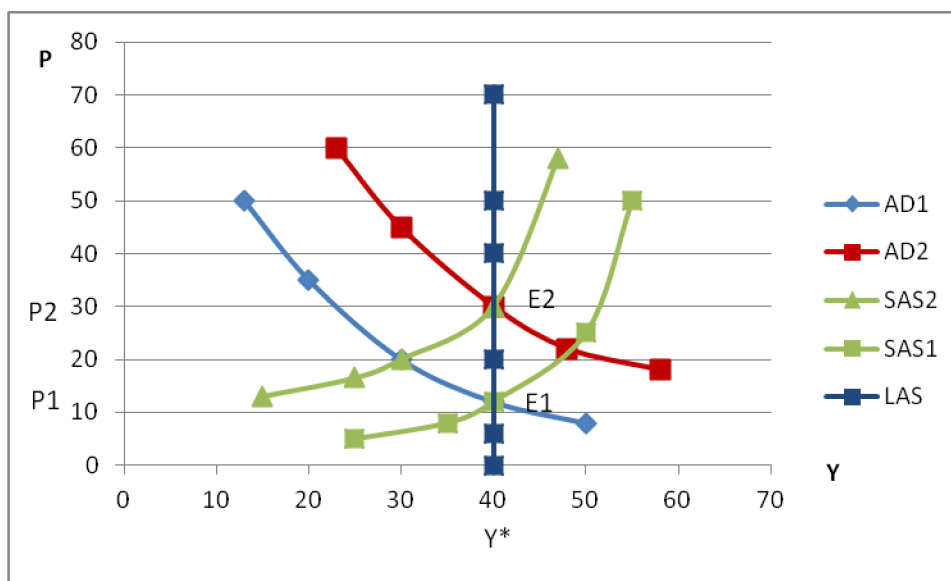
Graf číslo 21: Dopady expanzivní fiskální politiky v krátkém období



Zdroj: vlastní zpracování dle (11) a (24)

Domácnosti ale v dlouhodobém horizontu pocítí zvýšení cenové hladiny v poklesu reálné odměny za práci a naléhají na její zvýšení, což způsobí zvětšení výrobních nákladů u firem. Graficky se tato situace znázorní posunem křivky krátkodobé nabídky (*SAS*) nahoru, reálný produkt se vrací na úroveň potenciálního produktu a na úroveň přirozené míry nezaměstnanosti. Dlouhodobým důsledkem expanzivní fiskální politiky je tak inflace. (11)

Graf číslo 22: Dopady expanzivní fiskální politiky v dlouhém období



Zdroj: vlastní zpracování dle (11) a (24)

Expanzivní fiskální politika cílí na zvýšení výkonu ekonomiky, což se odrazí v růstu hrubého domácího produktu. Důsledky mohou být nárůst výdajů státního rozpočtu či snížení čisté daně. Pokud státní výdaje převyšují příjmy do státního rozpočtu z výběru daní, dochází ke vzniku deficitu státního rozpočtu a narůstá státní dluh. Se schodkovým státním rozpočtem pracuje většina ekonomik, jejichž snahou je tento deficit udržovat či zmenšovat. Je-li státní dluh příliš velký, lze přistoupit k restriktivní fiskální politice. (24)

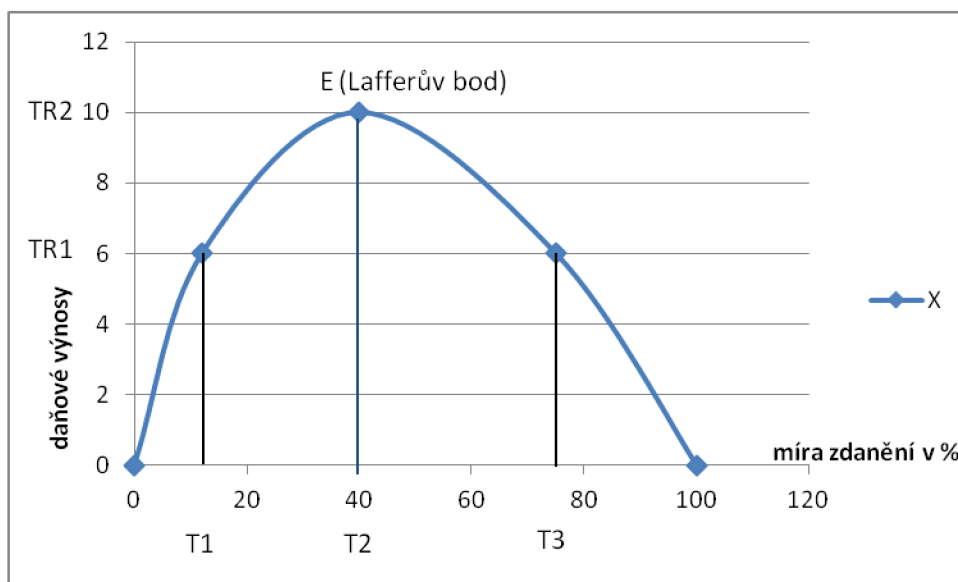
K restriktivní politice lze přistoupit ve fázi expanze, kdy příjmy domácností narůstají, což v rámci progresivní míry zdanění znamená zdaňování příjmů domácností z vyšších zdaňovacích pásem. Do státního rozpočtu se sice odvede větší část z příjmů domácností, nicméně spotřeba domácností není tak velká jako v případě existence jedné sazby daně. Nárůst hrubého domácího produktu tak není tolik výrazný a nárůst v expanzi je zmírněn. Z krátkodobého hlediska dochází poklesu reálného produktu, růstu nezaměstnanosti a deflace. Z dlouhodobého hlediska je důsledkem pouze pokles cenové hladiny. Při použití restriktivních zásahů v rámci fiskální politiky je výkon ekonomiky snížen a hodnota vybraných daní převyšuje státní výdaje, čímž může dojít k postupnému snižování státního dluhu. (11) (24) (52)

Státní dluh je tvořen kumulací půjček státu, které nebyly do určitého data splaceny, a které stát využil k pokrytí rozpočtových deficitů, jedná se o stavovou veličinu. Deficit státního rozpočtu znamená schodek státního rozpočtu za určitý rok, a jedná se o tokovou

veličinu. K financování státního dluhu může vláda využít vydávání státních dluhopisů. Tyto cenné papíry mají předem stanovené datum splatnosti a jsou vydávány s pevným úrokovým výnosem. Státní dluhopisy nakupují domácí či zahraniční soukromé ekonomické subjekty nebo centrální banka státu a mohou být jak krátkodobé (v podobě pokladničních poukázek) nebo dlouhodobé. Emise dluhopisů je používaná, ale finančně náročná metoda, jelikož je nutné splácení úroků. Méně oblíbenou metodou snížení vládního deficitu je omezení vládních výdajů, což je spjato se snížením životní úrovně v dané zemi a tento fakt nepřispívá k udržení pozic členů vlády ve vládě. Vládní deficit lze snížit také prodejem aktiv ve vlastnictví státu. Nejedná se ale o metodu, která by měla být používána běžně, jelikož není pro stát dlouhodobě udržitelná a výhodná. (11)

Financovat stát lze také pomocí několika typů zdanění. Rozlišovány jsou přímé (např.: daň z příjmů fyzických osob) a nepřímé daně (např.: daň z přidané hodnoty, spotřební daň). Vztah celkového objemu vybraných daní a míry zdanění znázorňuje Lafferova křivka. Křivka zobrazuje, že s rostoucí mírou zdanění získává stát na výběru daní více příjmů jen do určitého bodu. Od bodu T_2 se míra zdanění sice může zvýšit, nicméně objem daňových výnosů se začne zmenšovat. (11)(24)

Graf číslo 23: Lafferova křivka



Zdroj: vlastní zpracování dle (11)

Oblast vodorovné osy od hodnoty minimální míry zdanění (0 %) do bodu T_2 je označována jako tzv. přijatelná zóna, kde s rostoucí mírou zdanění rostou i daňové výnosy. Oblast vodorovné osy od bodu T_2 k hodnotě maximální míry zdanění (100 %) je nazývána

jako tzv. zakázaná zóna. Ta znázorňuje hodnoty míry zdanění, při kterých daňové výnosy klesají a neměla by se v ekonomice vyskytovat. Vyskytne-li se, mělo by dojít ke snížení míry zdanění, aby se ekonomická aktivita opět podpořila. Je-li daňová zátěž příliš vysoká, ekonomické subjekty ztrácí motivaci být ekonomicky aktivní nebo dochází k rozvoji stínové (neoficiální) ekonomiky, která se zdanění vymyká. Ovšem optimální poměr míry zdanění a daňových výnosů neboli Lafferův bod je těžko dohledatelný. (11)(24)

Zvýšením daní v důsledku klesá spotřeba domácností. Emitováním dluhopisů je snížen objem úvěrů, které mohly být půjčeny soukromým investorům, tímto se snižuje hodnota soukromých investic. Oba případy jsou ukázkou tzv. vytěšňovacího efektu, kdy dochází ke snížení části soukromé spotřeby (C) nebo soukromých investic (I) při snaze financovat deficit státního rozpočtu, což má dopad na ekonomický růst. (11)

Dalšími nedokonalostmi fiskální politiky jsou rozhodovací nebo adaptační zpoždění. Zavedené změny fiskální politiky se výrazně projeví až v čase, zpoždění účinků fiskální politiky je nejvíce viditelné při diskreční expanzivní politice. (24)

3.1.12 Monetární politika a její dopad na ekonomický cyklus

„Monetární politika je oblastí ekonomické politiky, která usiluje o dosažení ekonomicko-politických cílů působením na monetární veličiny, jako jsou zejména nabídka peněz a výše úrokové míry.“ (11, str. 166)

Tvůrcem a garantem monetární politiky je centrální banka. Mezi nástroje monetární politiky patří diskontní sazby, operace na volném trhu, udržování povinných minimálních rezerv nebo intervence na devizových trzích. Těmito nástroji lze ovlivnit úroveň nabídky peněz, úroveň úrokové míry či měnový kurz, čímž lze dosáhnout hlavních cílů centrální banky, kterými jsou: cenová stabilita, ekonomický růst, plná zaměstnanost nebo vnější ekonomická rovnováha. (11)

Monetární politiku lze provádět expanzivně a restriktivně. Projevem expanzivní monetární politiky je růst měnové báze (snížením úrokových sazeb, nákupy cenných papírů centrální bankou). Pokles měnové báze je naopak projevem restriktivní měnové politiky (růstem úrokových sazeb, prodejem cenných papírů bankou). (27)

Hlavním úkolem měnové politiky je zajištění nízké, stabilní, a tímto předvídatelné inflace. Péče o cenovou stabilitu má Česká národní banka za úkol na základě Ústavy České republiky a zákona o České národní bance. Cenová stabilita znamená dosažení úrovně

mírně kladné, stabilní inflace. Konkrétním cílem České národní banky je udržování inflace kolem dvou procent. Důležitým nástrojem měnové politiky je nastavení úrokové sazby. Výše úrokové sazby má vliv na výši tržních sazeb, čímž je řízen ekonomický vývoj a vývoj inflace. Výše této úrokové sazby je výsledkem jednání bankovní rady, které se koná osmkrát za rok. Ke správnému rozhodnutí o změně výše úrokové sazby slouží makroekonomická prognóza, jelikož dnes změněná výše úrokové sazby se reálně promítne do ekonomiky až za dvanáct až osmnáct měsíců. (70)(35)

Určení maximální výše úrokové sazby či určení úrovně úvěrového objemu poskytovaného bankami (úvěrových stropů) je považováno za přímé nástroje monetární politiky, které ale nejsou používány příliš často, jelikož představují velký zásah do mechanismu tržních sil. Naopak nepřímé nástroje monetární politiky působí na subjekty finančního trhu plošně, tím pádem nejsou tak velkým zásahem do tržních procesů. Mezi nepřímé nástroje patří diskontní politika, operace na volném trhu, změny míry povinných minimálních rezerv a intervence na devizových trzích. (11)

Nástroji diskontní politiky jsou zejména diskontní sazba, reeskontní sazba, lombardní sazba a reposazba. Diskontní sazba je úroková míra, za kterou je centrální bankou půjčováno obchodním bankám. Je-li centrální bankou prováděna expanzivní politika, diskontní sazba je snižována. Výpůjčky u centrální banky s nižší úrokovou mírou jsou pro obchodní banky lákavější. Obchodní banky pak navíc mohou klientům půjčovat také s nižší úrokovou mírou, čímž je expanzivně ovlivňována agregátní poptávka a celá ekonomika. (27)

Úroková politika České národní banky spočívá v používání tří hlavních sazeb, a to dvoutýdenní repo sazby, diskontní sazby a lombardní sazby. Repo sazba je nejvyšší úroková míra, za kterou je ukládání přebytečných prostředků obchodních bank v centrální bance možné. Jelikož je termín těchto vkladů dvoutýdenní, označuje se tato sazba jako dvoutýdenní reposazba. Spolu s repo sazbou vyhláší Česká národní banka také objem vkladů, které při dané úrokové míře může přijmout. Přijímáním vkladů obchodních bank a výdajem svých dluhopisů snižuje centrální banka objem peněz v oběhu, což je ale druhotným důsledkem. (11)

Prostředky obchodních bank lze v centrální bance uložit i krátkodobě (přes noc), tyto vklady jsou úročeny diskontní sazbou, která je v porovnání s dvoutýdenní repo sazbou nižší. Potřebuje-li si obchodní banka krátkodobě od centrální banky vypůjčit, jsou půjčky

úročeny lombardní sazbou, která je v porovnání s repo sazbou vyšší, a navíc musí obchodní banky ručit cennými papíry. K oběma transakcím se mezi oběma stranami uzavírá smlouva o automatických facilitách. (11)

Operace na volném trhu jsou založeny na obchodování s komerčními bankami. Tyto operace jsou členěny na: přímé operace na volném trhu, které představují přímý nákup a prodej cenných papírů; repooperace, které znamenají dočasný obchod s cennými papíry; a switch operace, představující nákup a prodej dluhových cenných papírů v jednom čase. (27)

Zaujímá-li centrální banka restriktivní politický postoj, lze prodávat obligace, čímž bude nabídka peněz omezená, peněžní báze se sníží a objem peněz v ekonomice klesá. Při expanzivní monetární politice centrální banka obligace nakupuje. Čímž v důsledku docílí zvýšení objemu peněz v ekonomice. (11)

Na účtu centrální banky mají obchodní banky povinnost držet danou část svých prostředků jako minimální rezervu. Centrální banka určuje výši povinných minimálních rezerv, což má vliv na tvorbu peněz a úvěrů obchodních bank. Vytváření peněz bankovního systému je závislé na výši peněžního multiplikátoru a na rozsahu přebytečných rezerv bank. Peněžní multiplikátor lze vypočítat vzorcem:

$$m = \frac{1}{r}$$

kde: m je peněžní multiplikátor a r je míra povinných minimálních rezerv. (11)

Pomocí peněžního multiplikátoru lze odvodit, jaký nejvyšší objem depozitních (bankovních) peněz lze při stanovené míře povinných minimálních rezerv vytvořit jednou korunou přebytečných rezerv obchodní banky. (11)

Povinné minimální rezervy už nejsou tolik používaným nástrojem, nicméně jsou v České národní bance zavedené při sazbě 2 %. Evropská centrální banka má povinné minimální rezervy zavedené také, od roku 2012 je sazba povinných minimálních rezerv jednocentní. (78)

Centrální banka má své rezervy i v zahraniční měně, které lze využít k ovlivnění kurzu, cílení inflace a vyrovnání rozdílu mezi poptávkou a nabídkou po domácí měně vznikající při fixním kurzu. Funguje-li ekonomika s plovoucím kurzem, poptávkové a

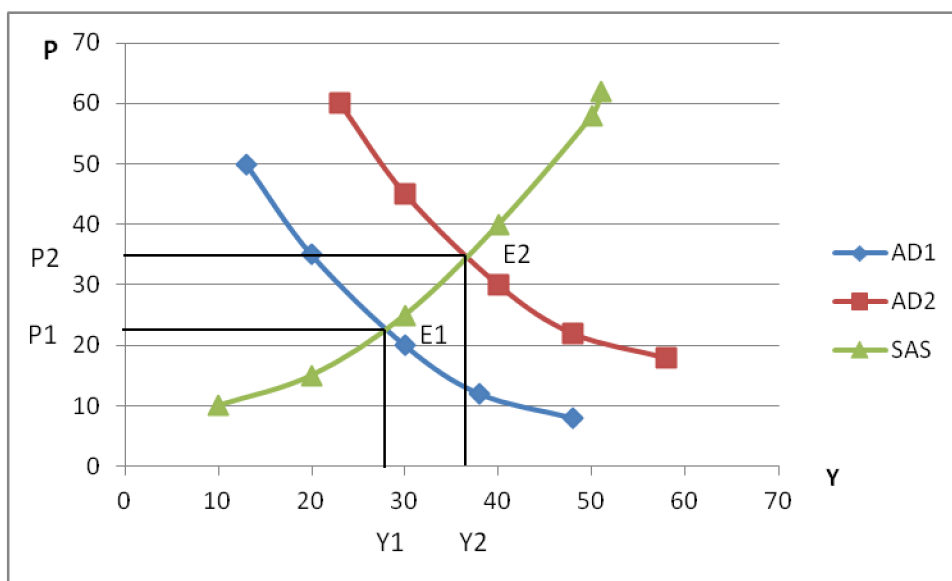
nabídkové rozdíly po domácí měně se vyrovnávají samovolně změnou kurzu. Režim řízeného plovoucího kurzu funguje i v České národní bance. (50)

Měnový kurz je směnný poměr dvou měn. Nominální měnový kurz udává cenu jedné měny v jednotkách jiné měny. Pracuje-li ekonomika v režimu pevného kurzu, hodnota nominálního měnového kurzu je dána vládou nebo jinou centrální autoritou, tato hodnota je udržována intervencemi. Devizové intervence představují prodeje a nákupy cizích měn za domácí měnu se záměrem ovlivnění míry inflace. Je-li nastaven režim volně plovoucích kurzů, zásahy centrálních autorit neprobíhají a hodnota měnového kurzu se odvíjí dle poptávky a nabídky na měnovém trhu. (11)

Tendence nominálního kurzu české koruny je dlouhodobě posilující. Česká národní banka tak z držení devizových rezerv spíše trátí, nicméně tato kurzová ztráta představuje oběť v rámci udržení cenové stability. (50)

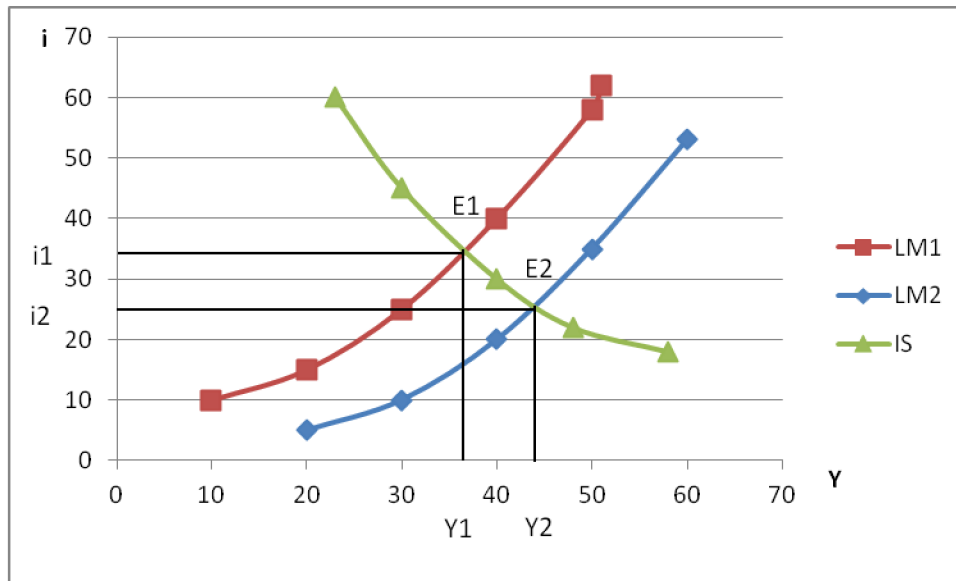
Nachází-li se úroveň ekonomiky pod úrovní potenciálního produktu a jsou předpokládány fixní nominální mzdy a uzavřenost ekonomiky, expanzivní monetární politika způsobí růst agregátní nabídky a křivka (*AD*) se posouvá doprava. Inflace způsobí pokles reálných mezd, což umožní výrobcům zvětšit výrobní kapacity. Ekonomický produkt narůstá spolu s cenovou hladinou, což způsobí pokles úrokové míry a posun křivky peněžní nabídky (*LM*) doprava v modelu IS-LM. (24)

Graf číslo 24: Dopady expanzivní monetární politiky v krátkém období (AS-AD)



Zdroj: vlastní zpracování dle (24)

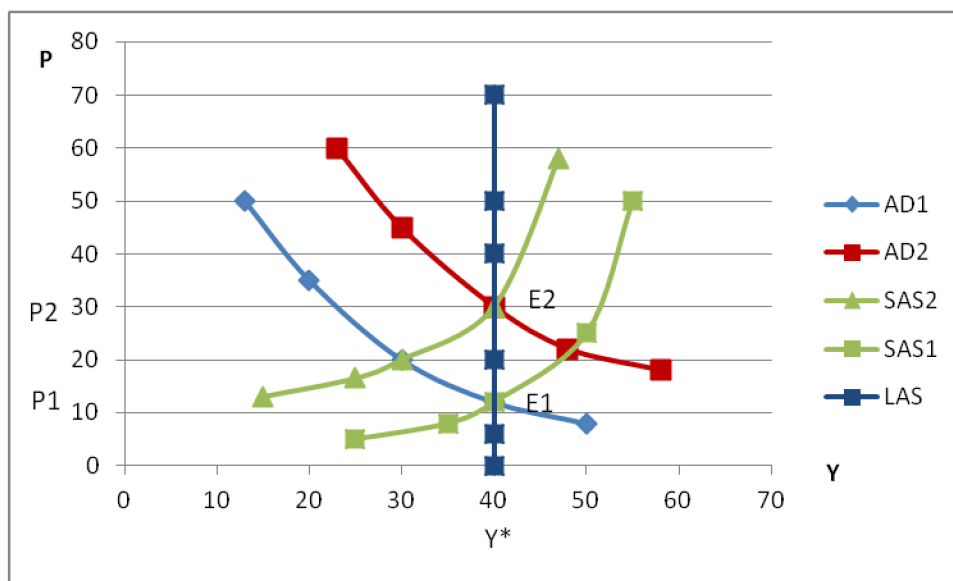
Graf číslo 25: Dopady expanzivní monetární politiky v krátkém období (IS-LM)



Zdroj: vlastní zpracování dle (24)

V dlouhém období je křivka agregátní nabídky svislicí, což je důsledkem pružnosti všech cen. Při expanzivní monetární politice tak narůstají i ceny výrobních faktorů, čímž se křivka SAS posouvá doleva nahoru. Výše reálného produktu, reálné nabídky peněz a reálných úrokových měr se z dlouhodobého hlediska nezmění, dochází pouze k inflaci. (24)

Graf číslo 26: Dopady expanzivní monetární politiky v dlouhém období



Zdroj: vlastní zpracování (24)

Omezením monetární politiky může být rozpor mezi jejími cíli. Příkladem je tzv. dilema centrální banky, kdy se centrální banka rozhoduje, zda bude cílem stabilita úrokové míry nebo stabilita nabídky peněz. Rozhodne-li se centrální banka pro jeden cíl, musí prakticky obětovat cíl druhý. (24)

Ke kolísání ekonomiky dochází buď změnami v agregátní poptávce, což je nazýváno jako poptávkové šoky, nebo změnami v agregátní nabídce, tzv. nabídkové šoky. Tyto šoky mohou být jak negativní, vedoucí k recesi, tak pozitivní, vedoucí k expanzi. Poptávkové šoky vznikají změnami komponent agregátní poptávky, je-li pozitivně ovlivněna spotřeba, investice, vládní nákupy nebo čistý export, dochází k pozitivnímu poptávkovému šoku. Nabídkové šoky způsobují změny v cenách vstupních výrobních faktorů či změny v jejich množství a produktivitě. Negativní nabídkový šok nastává, dojde-li k růstu cen vstupních výrobních faktorů, pozitivní nabídkový šok nastává například v případě vyvinutí nové technologie. (27)

Na formování nabídky má vliv mnoho faktorů. Na základě uvedených příkladů lze tvrdit, že z pohledu trhu je nabídka vnější makroekonomickou situací.

3.2 Trh s nemovitostmi

Na trhu s nemovitostmi se střetávají nabídka a poptávka po věcech nemovitých, na základě čehož se poté vytváří cena těchto nemovitostí. Nemovitosti jsou poté jak spotřebním zbožím, tak prostředkem k investici. (32)

Aktéry vstupujícími na trh s nemovitostmi jsou domácnosti, realitní zprostředkovatelé, investoři a stát. Za největší světové investory považuje Baum penzijní fondy, pojišťovny a fondy státního majetku. Nemovitostní trh je úzce propojen s trhem hypotečním a finančním, a to právě bankami a finančními institucemi sloužící primárně k financování bydlení. (4)

Domácnosti představují na trhu s nemovitostmi jak stranu nabídky, tak stranu poptávky. Domácnosti mají možnost výběru mezi nájemním a vlastním bydlením. Ke stěhování či změně bydlení dochází mezi lidmi jen několikrát za život, důsledkem je mnohdy nesprávné určení ceny nemovitosti či zkreslené informace o vývoji trhu. Proto působí na trhu také realitní zprostředkovatelé se snahou vyrovnávat tyto nesouměrnosti.

Smyslem realitních kanceláří je tak zprostředkování obchodu mezi nabízející a poptávající stranou. Jejich úkolem je také zajištění hladkého průběhu celého obchodu, správné odhadnutí celkového stavu nemovitosti a obstarání právního servisu. Za poskytnutí této služby si realitní kanceláře nárokují provizi od jedné či obou stran obchodního vztahu, která se odvíjí od kupní ceny nemovitosti. (16)

Investoři představují další subjekt vstupující na trh s nemovitostmi. Investováním do nemovitosti za účelem pronájmu či jejího zhodnocení zastupují investoři stranu poptávky. V případě výstavby nových budov či developerských projektů lze hovořit o straně nabídky. (4)

Efektivní fungování trhu s nemovitostmi má zajistit stát, který se zároveň snaží o zajištění bydlení všech sociálních vrstev. Dále také ručí za vlastnická práva k nemovitostem, což je funkcí Českého zeměměřického a katastrálního úřadu. Dalšími zásahy státu do fungování trhu s nemovitostmi jsou cenová regulace, daňové zatížení, investiční pobídky a omezení vlastnických práv. (17)

Nemovitostní trh v České republice si prošel svým vývojem, kdy byl zejména v devadesátých letech deformován dědictvím minulého režimu, jelikož existovalo velké

množství bytů na trhu s nájmem regulovaným státem. Tento odkaz postupem dvou dekad vymizel a trh se vyvážil dle evropských tržních podmínek. V České republice se tak definitivně stalo zavedením nového Občanského zákoníku v roce 2012, od roku 2014 je podle §2249 nového Občanského zákoníku sjednávání nájemného oboustranně svobodné. (54)

Fenoménem posledních let je nárůst cen nemovitostí, z tohoto důvodu se na trhu nově začaly objevovat tzv. mezigenerační hypotéky. (82)

Typická je také očividná diference cen nemovitostí v jednotlivých krajích České republiky.

3.2.1 Základní principy nemovitostního trhu

Základní platné ekonomické zákony na tržních principech jsou platné přirozeně i na nemovitostním trhu. Vzhledem k tomu, že jsou nemovitosti velmi specifickou komoditou, objevují se zde určité výjimky odrážející primárně fakt nepřemístitelnosti nemovitostí. Na základě pochopení těchto základních principů je možno provádět analýzy tohoto trhu. Podle Orta se mezi základní principy nemovitostního trhu řadí princip nabídky a poptávky, princip očekávání, princip substituce, princip dynamiky a změny, princip obětované příležitosti, kontribuční princip, balanční princip, princip konformity, princip gradace a princip optimální kvantity a kvality. (21)

Jedním z určujících faktorů poptávky na nemovitostním trhu je demografická situace. Důvodem je to, že demografická situace určuje počet domácností v dané lokalitě, čímž je určována lokální poptávka po bydlení. Od příjmů domácností je odvozena kvalita a velikost poptávaných bytů. Naopak na základě několika dalších studií lze říci, že příjmy domácností a tržní ceny mají vliv na tvorbu domácností a teprve tato demografická situace nepřímo vytváří poptávku po bydlení. (18)

Typické pro nemovitostní trh je to, že počet nabízených nemovitostí odpovídá ve většině případů počtu nabízejících. Tento fakt vyplývá z předpokladu, že většina subjektů kupuje či nabízí jedinou nemovitost. Naopak stejně jako na dalších trzích platí, že s rostoucí poptávkou v určitém segmentu (lokalitě) roste i cena, předpokládá-li se, že nabídka nestoupá stejným tempem. (21)

Trh s nemovitostmi má už ze své podstaty specifické vlastnosti, což často vede k tržnímu selhání. Jednou z příčin neefektivnosti nemovitostního trhu je podle Luxe

celková komplexnost trhu. Nemovitosti se liší v mnoha parametrech a lokalitě, a proto je následný odhad ceny nemovitosti o to složitější. (17)

Spolehlivý odhad tržní nabídky, tržní poptávky a ceny nemovitosti nelze zaručit, inzerovaná či odhadní cena nemovitosti nemusí být přesná, což opět poukazuje na komplexnost v oblasti nemovitostního trhu. (18)

Ke správnému odhadu efektivnosti investice je tak nutné vypracovat analýzu skutečného prospěchu a analýzu rizik. Tento fakt popisuje Ort ve svém principu očekávání. Jedná se o vztah mezi hodnotou nemovitosti a velikostí očekávaného prospěchu, který kupujícím k dané nemovitosti přikládá. Ochota kupujícího zaplatit za nemovitost vyšší cenu je tak přímo závislá na očekávaném prospěchu kupujícího.

Všechny analýzy trhu mají pouze dočasnou platnost, a to právě v důsledku principu změny a dynamiky, kdy se hodnota v průběhu času mění. Podle Orta obecně platí, že je realitní trh oproti akciovému či komoditnímu trhu málo aktivní a likvidní v důsledku nižší četnosti obchodů. Obecně je změna cen nemovitostí pozorovatelná až v delším časovém horizontu, například změny během jednoho roku jsou pozorovatelné v řádu jednotlivých procent. Vlivem státní politiky mnohdy dochází ke zvýšení dynamiky, a to konkrétně změnou majetkové daně, při odstranění regulace nájemného nebo změnou parity koruny oproti světovým měnám. (21)

Dále také prudkou změnou základní úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou. Vyšší úroková sazba cílí na snížení inflace, nicméně z hlediska investování do nemovitostí negativně ovlivňuje zájem kupujících. Růst úrokové sazby prakticky znamená růst cen úvěrů. Následkem zvýšení úrokové sazby dochází k poklesu poptávky po koupi nemovitostí. Vyšší ceny úvěrů se promítají také do celkových prodejních cen nemovitostí, které rostou. (63)

Dlouhodobým důsledkem výrazného zvýšení úrokové sazby (nad pět procent) je také neschopnost dlužníků dostát svým závazkům, utlumení investiční aktivity domácností, růst nezaměstnanosti a následná nutnost prodeje nemovitostí. Proto s rostoucí úrokovou sazbou dochází k nárůstu počtu nabízených nemovitostí na trhu včetně nemovitostí v exekuci. Větší nabídka nemovitostí na trhu způsobí zpomalení tempa růstu jejich cen, případně jejich pokles. Změny úrokové sazby tak mají na tvorbu cen nemovitostí zásadní vliv. (51)

Požizování nemovitostí či stěhování je spojováno s vysokými náklady, které jsou často příčinou menšího zájmu o změny v otázce vlastního bydlení domácností. Jedná se například o vysoké provize zprostředkovatelům, pokrytí nákladů za právní služby či celková časová náročnost celého procesu. (17)

Ort ve svém principu obětované příležitosti dává důraz nákladům ztracené příležitosti. Tyto náklady vynaloží kupující ke koupi druhé nejlepší alternativy z výběru. Tento princip je mnohdy spojován se škálami s hierarchickým uspořádáním prvků dle svého užitku. Kontribuční princip se týká hodnoty aktiva. Hodnota aktiva jako celku je dle tohoto principu součtem hodnot jeho dílčích celků. U nemovitostí, jejichž část ztratila své původní upotřebení, nabývá princip významu. (21)

Na celkovou hodnotu aktiva mají vliv také různé vnější efekty, tzv. externality. Jedná se o nezáměrný náklad nebo přínos jiným subjektům než původci. Mohou být jak pozitivní (např. revitalizace bytových domů), tak negativní (např. nepřizpůsobiví nájemci). (17)

Balančním principem se rozumí vyvážený vztah mezi jednotlivými komponenty aktiva, například poměr velikosti pokojů ku terase v bytové jednotce. Při analyzování realitního trhu je balanční princip použit ke stanovení ustálených balančních poměrů, poměrů výnosů či provozních nákladů. V určitém sektoru mají aktiva sklon k postupné shodě. Tento tržní jev popisuje princip konformity. V praxi se jedná například o nahrazování nízkopodlažních budov těmi vysoko-podlažními v centrech měst. Růstem ceny nemovitostí vzhledem k atraktivnější lokalitě – většinou v centrech měst, se dá přiblížit smysl principu gradace. Tento princip je specifický pro realitní trh a je způsoben tím, že se nemovitosti nedají přemísťovat. (21)

Touto zakořeněností v prostoru dochází k rigiditě a segmentaci trhu, což je důsledkem těžšího vyrovnání převisu poptávky či nabídky. (18)

Vzhledem k tomu, že jsou parametry nemovitostí kvantitativně vymezeny a hodnota kvality je posuzována velice individuálně, princip preference většího množství statku před menším množstvím statku za stejnou cenu je tímto vyloučen. Tento fakt popisuje princip optimální kvality a kvantity. Cílem je směřování k jakémusi optimu. (21)

3.2.2 Tržní hodnota a tvorba tržní ceny na nemovitostních trzích

Pojem fair market value neboli tržní hodnota vyjadřuje: „*Průměrnou cenu, za kterou by nemovitost mohla být směněna na základě soukromého smluvního aktu mezi nestranným*

kupujícím a ochotným prodávajícím v den ocenění a za předpokladu, že prodávaná nemovitost byla dostatečně dlouho veřejně nabízena k prodeji, že tržní podmínky dovolují řádný prodej za obvyklých tržních podmínek, a že obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.“ (21, str. 17)

Market price neboli tržní cena je cena vznikající při aktuálním vztahu nabídky a poptávky. (28)

V případě prodeje nemovitosti formou nedobrovolné dražby lze konstatovat, že tento druh prodeje nesplňuje výše zmíněnou definici tržní hodnoty, jelikož podmínku ochotného prodávajícího nelze považovat za splněnou. V případě správného odhadu tržní hodnoty nemovitosti znalcem by se její tržní hodnota od tržní ceny neměla příliš lišit.

Na výši tržní ceny nemovitostí má vliv hned několik faktorů, patří mezi ně počet jednotek v daném sektoru, vývoj počtu obyvatel a domácností do budoucna, výše a regulace nájemného, nebo podmínky a konkurence na trhu s hypotečními úvěry. (21)

Působením spotřebovávání statků, vládních zásahů a finančního trhu se cena vyvíjí. Za hlavní faktor vlivu na vývoj tržní ceny nemovitostí jsou považovány příjmy domácností. Vztah mezi cenami za nemovitosti a příjmů do domácností popisuje příjmová elasticita poptávky. (32)

Elasticita poptávky znázorňuje, jak se zvýší poptávka po určitém statku, zvýší-li se nebo sníží-li se jeho cena. Elasticitu poptávky lze také vyjádřit jako poměr procentuální změny poptávaného množství a procentuální změny ceny. V případě, že je elasticita menší než jedna, poptávka je neelastická. Znamená to, že při zvýšení ceny statku se poptávka po něm tolik nezmění, respektive nesníží se o tolik, o kolik by se dalo očekávat. Takový typ chování cen lze pozorovat i na realitních trzích. Když je cenová elasticita rovna jedné, jedná se o jednotkově elastickou poptávku. A pokud je cenová elasticita vyšší než jedna, poptávka je považována za elastickou. (24)

Nabídka na nemovitostním trhu je také velmi rigidní. Okamžitá reakce vlastníků nemovitostí na zvýšení cen a následný okamžitý prodej těchto nemovitostí není příliš reálný, obzvláště pro český trh. Stejně tak několikaleté vyčkávání na ono zvýšení cen nemovitostí také není příliš lákavé. Cenová elasticita nabídky vypovídá o tom, o kolik se zvýší nabídka, dojde-li ke zvýšení ceny nabízeného množství. Lux považuje cenovou elasticitu nabídky v krátkém období za zcela neelastickou. Důvodem tohoto tvrzení je fakt,

že v krátkém období nebude nabídka na zvýšení ceny nabízeného množství reagovat vůbec. Zvýšení poptávky se tak projeví v cenách nemovitostí. V dlouhém období lze očekávat, že se na trhu objeví více nově nabízených nemovitostí, i tak se ale obecně elasticita nabídky považuje za neelastickou. (17)

Vztah mezi cenou a příjmem do domácností popisuje, jak již bylo výše uvedeno, příjmová elasticita poptávky. Příjmovou elasticitou lze změřit, jak se zvýší nebo sníží poptávka po statcích, zvýší-li se nebo sníží-li se příjmy poptávajících. Dle Luxe je příjmová elasticita poptávky těch, kteří bydlení aktivně hledají, jednotkově elastická nebo vyšší než jedna. Z tohoto tvrzení vyplývá, že sníží-li se průměrný příjem poptávajících například o dvacet procent, sníží se poptávka také přibližně o dvacet procent.

Růst příjmů nelze v praxi považovat za rovnoměrný. Výše uvedená tvrzení mají spíše přiblížit model chování a vzájemných vztahů zmíněných veličin a z praktického hlediska nastínit fakt, že reálné ceny nemovitostí v dlouhém období takřka kopírují vývoj reálných příjmů domácností, za předpokladu, že demografický vývoj je stabilní. (18)

3.2.3 Nemovitost, budova a bytová jednotka

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (41, §498 odst. 1)

Pojem pozemek je definován katastrálním zákonem jako část zemského povrchu, která je svými hranicemi oddělená od ostatních územních jednotek. Tyto hranice mohou být dány například hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí nebo územním rozhodnutím. Součástí pozemku je i jeho část nad a pod povrchem, rozsáhlost tohoto prostoru však není zákonem definována. Platí, že stavba nikdy není součástí pozemku. (37)

Občanský zákoník nijak nevymezuje pojem stavby (vymezuje pouze pojem malé stavby ve smyslu malé budovy). Na rozdíl od pozemků jsou však stavby dle Orta reprodukovatelné a jejich kvalitativní a kvantitativní parametry se dají měnit ve větší míře. Nevýhodu staveb shledává Ort ve snižování jejich hodnoty v čase, a to jejich opotřebením. Nabízené množství staveb je limitováno kapacitou stavebních pozemků, technickými parametry stavby, legislativou, makroekonomickými faktory a poptávkou po těchto stavbách. (21)

„Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“
(37, § 2 odst. 1 písm. l)

Budovy jsou z větší části evidovány v katastru nemovitostí. Soubor místností stavebním úřadem určen k bydlení, je nazýván bytem. K jeho vzniku dochází tehdy, je-li byt již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Pokud je takto ohraničený prostor stanoven stavebním úřadem k jiným účelům, než k bydlení, je nazýván nebytovým prostorem. Nebytové prostory však tvoří příslušenství bytu nebo části domu, tvoří samostatný celek. (21) (37)

Bytová jednotka vzniká zápisem prohlášení vlastníka domu do katastru nemovitostí. Vlastník jednotky vymezuje. V případě vložení tohoto prohlášení do katastru nemovitostí před 31. 12. 2013, se jedná o jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů. Dle občanského zákoníku jsou jednotky vymezeny až od 1. 1. 2014. Bytová jednotka, která je vymezena dle zákona o vlastnictví bytů, je situována v budově, zatímco bytová jednotka specifikována občanským zákonem je vymezena v pozemku. A to z toho důvodu, že občanský zákoník nepovažuje stavbu za samostatnou nemovitou věc, ale za součást pozemku. Rozdíl je také v tom, že bytovým jednotkám do 31. 12. 2013 náležel spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Od 1. 1. 2014 je tento podíl v bytové jednotce již zahrnut. To znamená, že nově není potřeba uvádět velikost spoluvlastnického podílu ve smlouvách. (53)

Bytová jednotka je tedy dle § 1159 občanského zákoníku prostorově uzavřená a samostatná část domu určena k bydlení včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a funkčních celcích. Bytová jednotka je vždy popsána číslem popisným budovy, ve které se nachází, a konkrétním číslem bytové jednotky. (41) (44)

Součástí nemovitostí jsou podle Občanského zákoníku definovány jako vše, co k nemovitosti podle jejich povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím znehodnotily. Dále platí, že stavba je součástí druhé stavby pouze v případě, je-li s touto stavbou provozně propojena, na příklad chodbou nebo dveřmi. Příslušenstvím jsou dle § 510 občanského zákoníku věci náležící vlastníkovi věci hlavní a jsou vlastníkem určeny k trvalému užívání spolu s věcí hlavní. Příslušenství vymezuje vlastník nemovitosti. (41)

3.3 Investování do nemovitostí

Účelem investování do nemovitostí bylo vždy především uložení investice, získání výnosu z nájmu či zajištění vlastního bydlení.

S narůstajícím zájmem investorů dosahují ceny nemovitostí vyšších hodnot. Pokud ceny nemovitostí dosahují svého maxima, nejsou ovlivňovány základními principy nabídky a poptávky, kdy s rostoucí cenou klesá poptávka. Poptávka s rostoucí cenou stagnuje, v některých případech i narůstá. V okamžiku, kdy však množství nabízených a poptávaných statků opět klesne, ceny se svým poklesem přizpůsobí také. (4)

Růst poptávky po novém bydlení je pro developery velkou příležitostí. Nicméně stále rostoucí ceny nemovitostí a změny úrokových sazeb mění ziskovost projektů.

Financování developerských projektů probíhá typicky prostřednictvím bankovních úvěrů, a proto je jedním z rozhodovacích faktorů výše úrokové sazby, která se odvíjí od typu projektu. Na základě statistiky Ministerstva pro místní rozvoj o objemu hypotečních úvěrů za roky 2002 – 2021 lze konstatovat, že byl trend zájmu investování do roku 2021 rostoucí, nicméně v krizových obdobích (rok 2009 a 2019) lze pozorovat poklesy. (55)

Investování do nemovitostí se netýká jen developerů. Velmi lákavý je pro investory nákup podhodnocené nemovitosti. Důvodem mohou být jak vlivy trhu, tak specifické podmínky prodeje nemovitosti, například aukce. Nákupem podhodnocené nemovitosti je často spekulováno o rychlém nárůstu její hodnoty. I v tomto případě dochází k financování nákupů nemovitostí úvěry. Tato strategie je výhodná pouze tehdy, je-li procentuální roční výnos z nájmeného vyšší než úroková sazba úvěru. (18)

Tato strategie byla populární především v posledních třinácti letech, kdy se základní úroková sazba České národní banky pohybovala kolem jednoho procenta. V důsledku posledních vlivů (pandemie koronaviru, rostoucí ceny surovin, zvyšování deficitů veřejných rozpočtů a z toho vyplývající nárůst inflace) byla Česká národní banka donucena reagovat, a proto počátkem letošního roku zvýšila základní sazbu o více než dvojnásobek s predikcí dalšího zvyšování. (65)

3.4 Legislativa v tomto odvětví

Legislativa upravující problematiku nemovitostí v exekuci je v České republice zastoupena občanským zákoníkem, zákonem o dani z nabytých nemovitých věcí, zákonem o obchodních korporacích, zákonem o daních z příjmu, zákonem o územním plánování, katastrálním zákonem a zákonem o veřejných dražbách.

Významnou část oblastí souvisejícími s nemovitostmi upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Obsahuje problematiku vlastnictví, práva staveb, věcných břemen, dědického práva či problematiku uzavírání smluv. Tento občanský zákoník právně upravil české soukromé právo a účinnosti nabyl 1. 1. 2014. Do té doby byla některá témata ošetřována samostatnými zákony, jako například zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí nebo zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. (41)

Od 1. 1. 2014 vstoupilo v účinnost Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, které zrušilo zákon 357/1992 Sb., o dani dědické, o dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Na základě tohoto zákonného opatření byla darovací daň zahrnuta pod daň z příjmů. Předmětné zákonné opatření Senátu bylo s účinností od 26. 9. 2020 zrušeno zákonem č. 386/2020 Sb. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí nemovitosti, převodce nemovitosti je poplatníkem této daně a ručitel se stává nabyvatelem. Dle zákonného opatření je ale možná dohoda mezi těmito dvěma aktéry a poplatníkem této daně může být i nabyvatel. Tuto možnost je ale nutno uvést ve smlouvě. Daňová sazba je 4 % z nabývací hodnoty nemovitosti. (40)(43)

Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech upravuje problematiku nemovitostí v komerční oblasti. Problematiku odvodu daní z příjmů (například z pronájmu nemovitostí) upravuje zákon č. 586/1992 Sb., zákon České národní rady o daních z příjmů. (36)

Pro oblast výstavby objektů a nových developerských projektů je důležitý zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu nebo zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který upravuje zápisy do katastru nemovitostí. (34)

Problematiku dražeb a aukcí pak upravuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. (38)

3.5 Katastr nemovitostí

Katastrální zákon definuje katastr nemovitostí jako soubor údajů o nemovitostech v České republice. Obsahuje soupis nemovitostí, jejich popis a geometrické a polohové určení. Další obsah katastru nemovitostí definují konkrétní ustanovení katastrálního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Reálně jsou v katastru ČR zaevidovány všechny pozemky, ze staveb jen ty objekty, o kterých to stanoví katastrální zákon. (3)

Podle § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. katastrální zákon je katastr nemovitostí: *„Veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“* (37, §1 odst. 1)

Kromě informací o pozemcích a stavbách se v českém katastru nemovitostí nachází také informace o jejich vlastnících, o zástavním právu, o předkupním právu a věcných břemenech. Díky zveřejnění těchto údajů se dá český katastr nemovitostí považovat za zdroj informací k ochraně práv k nemovitostem. (3) (37)

Údaje o nemovitostech, které jsou uvedeny v katastru, jsou také využívány finančními úřady ke kontrole správnosti podaného daňového přiznání vlastníka dané nemovitosti. Ovšem je nutné zdůraznit, že se na základě údajů z katastru nemovitostí nedá určit výše daně z nemovitosti. Důvodem je odlišnost členění nemovitostí v katastru a dle sazeb daně. (3)

3.5.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí je veřejný dokument obsahující informace o vlastnictví dané nemovitosti. Musí být opatřen kulatým razítkem katastrálního úřadu se státním znakem a podpisem pracovníka katastrálního úřadu, kterým byl výpis vyhotoven. O tento dokument může být požádáno kýmkoliv a jeho vyhotovení nesmí být nikomu odepřeno. (37)

Výše správního poplatku za vyhotovení jednoho výpisu je 100,- Kč. V případě, že se výpis týká více než dvaceti parcel, výše správního poplatku je zvýšena o 100,- s každými dalšími započatými dvaceti parcelami. Proto je zaveden také tzv. částečný výpis, kterého lze využít v případě rozsáhlého pozemku – není tak třeba žádat o výpis na celý pozemek, ale pouze na jeho část. Jelikož je výpis z katastru nemovitostí považován za veřejnou listinu, její padělání či provádění změn je považováno za trestný čin. (3)

Katastrální zákon upravuje rovněž výpisy z katastru nemovitostí. Údaje z katastru nemovitostí jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí, které jsou vedené v katastru. Jako závazné údaje označujeme parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název nemovitosti a geometrické určení katastrálního území. Ve výpisu z katastru nemovitostí je vždy označen vlastník nemovitosti. Takto označená osoba je považována za vlastníka nemovitosti i v případě, že nemovitost ve skutečnosti nevlastní, pokud tento fakt není jiným způsobem prokázán. Nicméně mezi závazné údaje se informace o vlastníkovi neřadí. (3) (37)

3.6 Exekuce, exekuční řízení a exekuce prodejem nemovitostí

Exekucí se rozumí výkon rozhodnutí, jímž je realizován procesně-právní vztah mezi dlužníkem a věřitelem. Základem tohoto vztahu, který je založený na pravomocném rozhodnutí soudu či jiného oprávněného orgánu, je povinnost dlužníka plnit závazek vůči věřiteli. Cílem exekuce je prosazení výroku pravomocného, vykonatelného rozhodnutí a i proti vůli dlužníka splnit povinnost, stanovenou tímto výrokem. Výkon exekuce lze provést pouze na základě exekučního titulu, vykonatelným rozhodnutím, jenž bylo vydáno ve správním, občanském soudním nebo daňovém řízení. (22) (20)

Exekuční řízení je provedeno jen na návrh vymáhajícího věřitele. Účastníky řízení jsou oprávněný a povinný, neboli věřitel a dlužník. Mezi orgány oprávněné k provedení tohoto výkonu rozhodnutí patří soudy, finanční úřady, správní orgány a soudní exekutoři. Výkon rozhodnutí se dělí do čtyř kategorií, a to dle řízení. Rozlišujeme výkon rozhodnutí v občanském řízení soudním, v trestním řízení soudním, ve správním řízení a v daňovém řízení. (22)

V případě, že dojde k zastavení exekuce soudem, soud rozhodne o vyloučení exekutora, soud pověřil provedením exekuce jiného exekutora, nebo byly pohledávka a její náklady vymoženy, dochází k zániku pověření k provedení exekuce. (20)

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí lze provést v případě, že je oprávněným nemovitost označena, a je doloženo vlastnictví této nemovitosti povinným. O podání návrhu na exekuci nemovitosti informuje soud příslušný katastrální úřad. Soud poté v nařízení výkonu rozhodnutí povinnému zakáže převod nemovitosti na jiného nebo její zatížení a uloží povinnost předložit soudu informaci o tom, zda a kdo má k nemovitosti

předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo. Následně je soudcem ustanoven znalec, který nemovitost a její příslušenství ocení. (22)

3.7 Dražba

Podle § 2 písm. a) zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách je dražbou: „*veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek, a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde přiklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání.*“ (38)

Účelem dražby je tedy převod vlastnického (i jiného) práva k předmětu dražby. Účastníky dražby jsou poté navrhovatel, licitátor a dražebník. Navrhovatel podává návrh k dražbě. Dražebník organizuje dražbu, k čemuž má příslušné živnostenské oprávnění. Licitátor je fyzická osoba, která má oprávnění činit jménem a na účet dražebníka úkony při dražbě. Před dražbou je nutno určení místa, data a času jejího konání. Dále musí být určen způsob úhrady ceny, podmínky předání předmětu dražby vydražiteli a minimální příhoz. Uveřejnění konání dražby nemovitosti se zveřejňuje na úřední desce určitého obecního úřadu nebo úřadu městské části, a dále také na internetu např. na centrální adrese (www.centralniadresa.cz) a podobných serverech. Dražby mohou být dobrovolné a nedobrovolné. (20) (22) (38)

3.7.1 Dobrovolná dražba

Dražba, která je prováděna na návrh vlastníka věci, je považována za dražbu dobrovolnou. K jejímu provedení je potřeba písemná smlouva o provedení dražby, kterou uzavírá navrhovatel s dražebníkem. Tato smlouva se neuzavírá jen tehdy, pokud je navrhovatelem orgán státní správy nebo sám navrhovatel. Při provozování dobrovolných dražeb nemusí být splněny zvláštní podmínky vycházející ze zákona o veřejných dražbách, kromě podmínky způsobilosti podnikatele, který dražbu provozuje. (38)

Pokud na věcech nemovitých vázne zákonné předkupní právo státu či spoluvlastníků, nebo se jedná o byty a nebytové prostory, které podléhají omezení s nimi nakládat – například právem nájemců na přednostní nabytí vlastnictví nebo zákonným předkupním

právem nájemců, nelze je podle občanského zákoníku zařadit do dražby. Do roku 2014 tuto problematiku upravoval zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tento zákon však byl zrušen ke dni účinnosti nového občanského zákoníku, tj. 1. 1. 2014. Nelze dražit také nemovitosti, které podléhají předkupnímu právu zapsanému v katastru nemovitostí. (22)

Dobrovolná dražba se provádí na základě písemné smlouvy o provedení dražby, která je uzavřena mezi navrhovatelem a dražebníkem. V této smlouvě je nutno označit navrhovatele, dražebníka a předmět dražby a uvést, že se jedná o dražbu dobrovolnou. Nezbytné je také uvést částku nejnižšího podání a výši odměny či způsob jejího určení. Uvádí se také to, zda je licitátor oprávněn snížit nejnižší podání, případně o jakou částku. Při dražbě nemovitosti se dokládá úřední ověření podpisů navrhovatele a dražebníka. Pokud smlouva o provedení dražby neobsahuje veškeré tyto náležitosti, je neplatná, a to absolutně, tedy od počátku. (38)

Konání dražby je vyhlášeno dražební vyhláškou. V dražební vyhlášce musí být opět uvedeno, že se jedná o dražbu dobrovolnou, případně i o dražbu opakovanou. Je nutné označit dražebníka, místo, datum a čas veřejné dražby. Předmět dražby je popsán včetně příslušenství a práv a závazků, které na předmětu dražby vážou. Dražebník je v dražební vyhlášce povinen uvést také částku nejnižšího podání a stanovený minimální příhoz. Dále také to, zda je požadováno složení dražební jistoty. Nachází se zde také informace o datu a času konání prohlídky předmětu dražby. Dražební vyhláška je v případě nemovitosti zveřejňována třicet dnů před dražbou. (22)

Dražba je zahájena vyvoláním, jehož obsahem je i popis předmětu dražby a jeho odhadnutá cena. Po uvedení všech potřebných údajů se přechází k samotnému dražení, které probíhá do té doby, než účastníci dražby přestávají činit vyšší podání. Pokud i přes dvojitou výzvu a prohlášení licitátora není učiněno vyšší podání, jsou účastníci dražby vyzváni po třetí, kdy je následně udělen příklep účastníkovi s nejvyšším podáním. V situacích, kdy nedojde ani k nejnižšímu podání, licitátor sníží částku podání o částku sjednanou ve smlouvě o provedení dražby. Pokud ani poté nedojde k nejnižšímu podání, je dražba ukončena bez příklepu. Po dražbě je nutno zhotovit protokol o provedené dražbě, který podepíší dražebník, licitátor a vydražitel. (38)

Výtěžek dražby je součtem ceny dosažené vydražením a jejího příslušného příslušenství. Na cenu dosaženou vydražením vydražitel započítá svou dražební jistotu i s příslušenstvím a zbývající část ceny je povinen dražebníkovi uhradit. V případě, že je

cena dosažená vydražením vyšší než 500 000,- Kč, lhůta splatnosti jsou tři měsíce od skončení dražby. Po vydražení dostává vydražitel potvrzení o nabytí předmětu dražby. V případě dražby nemovitosti je potvrzení o nabytí nemovitosti zasláno dražebníkem na příslušný katastrální úřad. Katastrální úřad následně provede zápis vlastnického práva ve prospěch vydražitele. Předání předmětu dražby následuje po nabytí vlastnického práva. (22)

3.7.2 Nedobrovolná dražba

„Dražba nedobrovolná je prováděna na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků.“ (38, § 36 odst. 1)

Dražby nedobrovolné se může účastnit kterákoliv osoba splňující podmínky účastníka dražby, které jsou stanoveny Zákonem o veřejných dražbách. Účastníkem nedobrovolné dražby nesmí být dlužník, jeho manžel či manželka, nebo osoba mající na svůj majetek prohlášen konkurs. (83)

Dražebními věřiteli jsou zástavní věřitelé. Dluh dlužníka je soudem přisouzenou pohledávkou zástavnímu věřiteli. Aby se účastník dražby mohl nazývat zástavním věřitelem, musí mít exekuční titul a zajištěnou pohledávku zástavním právem. Správci daně, zdravotní pojišťovny a správy sociálního zabezpečení jsou také považovány za zástavního věřitele, pokud jsou jejich pohledávky vůči dlužníkům uspokojeny v dražbě. Osoba, jejíž závazek je zajištěn právem k předmětu dražby, je nazývána dlužníkem. (22)

Dražby probíhají klasicky i elektronicky. Všechny dražby jsou zveřejňovány na portálu dražeb Exekutorské komory České republiky (www.portaldrazeb.cz). V případě zájmu o dražbu je nutno se na portálu zdarma registrovat pomocí formuláře, ve kterém je nutno úředně ověřit totožnost účastněných. Ověřené listiny jsou poté zaslány Exekutorské komoře, po jejichž opětovném ověření nastane aktivace účtu na portálu dražeb. Poté se lze přihlásit k probíhajícím dražbám. (64)

Prvními kroky účastníka dražby je prokázání totožnosti účastníka Exekutorskému úřadu, povinné je také předložení čestného prohlášení o splnění všech podmínek k účasti

na dražbě dražebníkov, a předložení prokázání o složení dražební jistoty na účet Exekutorského úřadu. (83)

Předmětem nedobrovolné dražby může být podle zákona věc, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví zvláštních právních předpisů, stejně jako právo, které má majetkovou hodnotu, a které zároveň není spojeno s osobou a je převoditelné na jiného. Současně musí veškeré předměty dražby splňovat podmínky zákona o veřejných dražbách. Vydražení těchto předmětů musí být výslovně navrženo dražebním věřitelem. (38)

Nedobrovolná dražba se také provádí na základě písemné smlouvy uzavřené mezi navrhovatelem a dražebním, ovšem pro obě strany smlouvy platí určitá omezení k zabránění možných střetů zájmů. Smlouva tak nesmí vzniknout například mezi dražebním a navrhovatelem, který je jeho manžel nebo osoba jemu blízká. Ve smlouvě je opět označena částka nejnižšího podání a výše odměny či způsob jejího určení. Uvádí se zde vlastník předmětu dražby, zástavce (pokud se jedná o odlišnou osobu od vlastníka předmětu dražby) a dlužník. Nesmí chybět také důvod návrhu provedení dražby a lhůta, ve které je odesíláno oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné. (20)

Oznámení o dražbě je dokument, který je zasílán vlastníkov, zástavci, dlužníkovi a dražebním věřitelům. Je-li předmětem dražby nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, oznámení o dražbě musí obsahovat úředně ověřené podpisy dražebníka a příslušného katastrálního úřadu, který o tomto podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby nemovitosti zapíše poznámku, tzv. plombu. (22)

Vyhláška ke dražbě nedobrovolné obsahuje stejné náležitosti, jako vyhláška k dražbě dobrovolné, a navíc výčet přihlášených pohledávek dražebních věřitelů, podmínky o předání předmětu a informace o přihlašování pohledávek dražebních věřitelů stanoveným způsobem. Dražební vyhláška je v případě nemovitosti zveřejňována patnáct dnů před zahájením dražby na centrální adrese a na úřední desce příslušného okresního úřadu nejméně šedesát dnů před dražbou. Vyhláška musí být zaslána všem účastníkům dražby. Přihlašování pohledávek probíhá u dražebníka do patnácti dnů před zahájením dražby. (38)

O průběhu dražby nedobrovolné platí to, co bylo uvedeno o průběhu dražby dobrovolné. Ovšem pokud je nejnižší podání vyšší než hodnota 1 000 000 Kč, průběh dražby je třeba osvědčit notářským zápisem. Nejnižší podání je stanoveno na nejméně polovinu odhadu ceny předmětu dražby. Pokud se nejedná o opakovanou dražbu, toto podání nelze snížit. Dokladem o provedení dražby je protokol o provedené dražbě. (20)

V rámci dražeb nemovitostí musí být cena nemovitosti odhadnuta písemným posudkem znalce. Odhad ceny předmětu nesmí být dle zákona v den dražby starší šesti měsíců. Prohlídka předmětu dražby a umožnění tak provedení odhadu ceny předmětu je potřeba vykonat po zaslání výzvy držiteli nemovitosti. Pokud není prohlídka umožněna, odhad ceny nemovitosti probíhá na základě dostupných údajů. (38)

Výtěžek dražby i náklady dražby jsou posuzovány stejně, jako u dražby dobrovolné. Elementárním účelem nedobrovolné dražby je docílení uspokojení pohledávek dražebních věřitelů. Tyto pohledávky se kategorizují do čtyř tříd. Pohledávky první třídy jsou pohledávky zajištěné zástavním nebo zadržovacím právem. Jako pohledávka druhé třídy je charakterizována přihlášená pohledávka z hypotečního úvěru, která má funkci krycí vůči jmenovité hodnotě hypotečních zástavních listů zajištěných zástavním právem. Do třetí třídy patří pohledávky zajištěné zástavním právem. Pohledávkami čtvrté třídy jsou daně, pojistné na veřejné zdravotní pojištění a sociální zabezpečení, poplatky a příspěvky na státní politiku zaměstnanosti, pokud je jejich splatnost stanovena k posledním třem rokům před provedením dražby. (22)

Z výtěžku dražby předá dražebník poměrně odpovídající částky věřitelům ve lhůtě deseti dnů od doby, kdy byla cena dosažena vydražením uhrazena. (20)

Zaplacením ceny dosažené vydražením přechází vlastnictví na vydražitele a v případě dražby nemovitosti dostává dvě potvrzení o nabytí předmětu dražby. Pokud je nemovitost evidována v katastru nemovitostí, jedno z těchto potvrzení je zasláno na příslušný katastrální úřad. Vydražitel následně musí obdržet předmět dražby a listiny osvědčující vlastnictví bez zbytečného odkladu a převzetí musí písemně potvrdit. (22)

Dražební jistota se vydražiteli započítává na jeho nejvyšší podání. Ostatním účastníkům dražby, kteří dražili, se dražební jistota po skončení dražby vrací na bankovní účet uvedený v registračním formuláři. V případě úhrady dražební jistoty v hotovosti se o její vrácení žádá dražebníka pomocí žádosti o vrácení jistoty, kterou je nutno odeslat z emailu zadaném v registračním formuláři. (64)

4 Komparace dvojic nemovitostí pořízených v dražbě a na volném realitním trhu

V praktické části diplomové práce bude porovnáno padesát šest nemovitostí. Z toho bude dvacet osm bytových jednotek vydraženo v dražbě a dvacet osm nemovitostí nabízených na volném realitním trhu. Nemovitosti budou vybírány z jednotlivých krajů České republiky, kdy budou za každý kraj vybrány čtyři nemovitosti (z toho dvě nemovitosti vydražené a dvě nemovitosti nabízené na realitním trhu). Kraj bude vždy stručně popsán a specifikován, a nemovitosti budou porovnány na základě stejných nebo podobných parametrů, nejlépe ve stejné lokalitě.

Srovnávacími parametry bytových jednotek budou: lokalita (kraj, město, ulice), podlahová plocha bytové jednotky v metrech čtverečních, velikost bytové jednotky, typ budovy, dispozice budovy (počet pater v budově, výtah, sklep, balkon), stáří budovy, občanská vybavenost, vydražená cena nemovitosti v exekuci a cena nabízené nemovitosti na volném realitním trhu, poté cena za 1 m² (odvozeno z vydražené a nabízené ceny nemovitosti). K nemovitostem v exekuci náleží také doplňující informace (datum vydražení, odhadní cena, vyvolávací cena).

Vydražené nemovitosti budou vybírány z databáze exekučních serverů (www.exdrazby.cz, www.e-drazby.cz). K těmto nemovitostem v exekuci budou pro srovnání cen vybrány nemovitosti stejných nebo podobných parametrů nabízené na volném realitním trhu ze soukromých serverů realizující prodeje nemovitostí v České republice.

Nabízené ceny nemovitostí z volného realitního trhu nejsou cenami prodejními. Ke komparaci budou proto ceny nemovitostí jak z realitního trhu, tak ceny vydražených nemovitostí, převedeny na společnou jednotku, a to Kč/m² vždy k datu vydražení. Cenová diference mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi z volného trhu bude určena cenovým rozdílem za 1 m², tento rozdíl bude vyjádřen i v procentech.

4.1 Hlavní město Praha

Hlavní město Praha je v porovnání s ostatními kraji České republiky krajem s nejnižší nezaměstnaností a druhým nejlidnatějším krajem s nejvyšší hustotou zalidnění, z hlediska investování do nemovitostí se tedy jedná o velmi zajímavou oblast. (77)(76)(80)

V kraji Hlavního města Prahy jsou porovnány dvě bytové jednotky v lokalitě Černý most.

Tabulka číslo 1: Bytová jednotka č. 1 – Praha 14

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Hl. m. Praha
Ulice:	Kapitána Stránského 994
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	62,98
Dispozice:	3+kk
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	6. /10
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	300 m
MHD:	300 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	24. 9. 2021
Odhadní cena:	4 129 000 Kč
Vyvolávací cena:	4 129 000 Kč
Cena za 1 m ² :	86 218 Kč
Cena vydražení:	5 430 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (87)

Bytem 3+kk o výměře 62,98 m², na ulici kpt. Stránského 494, je reprezentována bytová jednotka vydražená v exekuci. Desetipodlažní panelový dům je bez fasády a zateplení. Byt se nachází v šestém podlaží a náleží k němu sklep i balkon. Byt je vhodný k rekonstrukci. V místě je občanská vybavenost v blízkém dosahu. Bytová jednotka byla dne 24. září vydražena za 5 430 000 Kč. (87)

Zástupcem volného trhu je prostorný byt o velikosti 3+kk s celkovou výměrou 68,39 m² (vč. lodžie 2,85 m²). Byt se nachází v okrajové části sídliště Černý Most, v ulici kpt. Stránského. (88)

Tabulka číslo 2: Bytová jednotka č. 2 – Praha 14

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Hl. m. Praha
Ulice:	Kapitána Stránského
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	68,39
Dispozice:	3+kk
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	8. /10
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	300 m
MHD:	300 m
Novostavba:	ne
Datum:	září 2021
Cena za 1 m ² :	95 628 Kč
Tržní cena:	6 540 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (88)

Bytová jednotka je umístěná v osmém patře panelového domu a je orientovaná na východ, kuchyně na sever. Má prostornou vstupní chodbu s vestavěnou šatní skříní, koupelnu s toaletou a vanou, obývací pokoj, dětský pokoj a ložnici. K dispozici je lodžie a o dvě patra níže je sklepní kóje (2,86 m²). Byt prošel kompletní nákladnou rekonstrukcí. Změnily se zejména dispozice koupelny, v bytě jsou nové rozvody elektřiny a vody, sádkartonové podhledy a klimatizace. V koupelně byly instalovány nové obklady a sanita. Nové jsou vchodové bezpečnostní dveře a kuchyně. Okna jsou plastová, na podlahách je vinyl a keramická dlažba. V docházkové vzdálenosti je nejen kompletní občanská vybavenost vč. nákupního centra, ale zejména dostatek míst pro sportovní aktivity a chvíle relaxace. V blízkosti se nachází park U Čeňku a také golfové hřiště. (88)

Z porovnání obou uvedených nemovitostí nacházejících se na stejné ulici je zřejmé, že tržní cena se liší od ceny vydražené nemovitosti v exekuci o 9 410,- Kč / m², což je 10,91% rozdíl. První nemovitost je určena k rekonstrukci, zatímco druhá je kompletně opravená, cena nemovitosti vydražené v exekuci je proto výhodnější.

Druhou srovnávanou nemovitostí v exekuci je byt v dispozici 2+1, o výměře 51,36 m² na ulici Vítkovická v Praze – Letňanech. (89)

Tabulka číslo 3: Bytová jednotka č. 3 – Praha 9

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Hl. m. Praha
Ulice:	Vítkovická 369
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	51,36
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	2. /4
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	60 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	21. 10. 2021
Odhadní cena:	4 725 000 Kč
Vyvolávací cena:	3 150 000 Kč
Cena za 1 m ² :	102 347 Kč
Cena vydražení:	5 256 555 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (89)

Byt s balkonem je situován ve druhém patře cihlového domu. Čtyřpatrový bytový dům (nízká zástavba), prošel kompletní revitalizací. Občanská vybavenost je v dosahu. (89)

Bytová jednotka byla porovnána s bytem o dispozici 2+1, o výměře 52 m² s balkonem, nacházejícím se ve druhém patře cihlového domu v pražských Letňanech. Byt je v původním stavu a je vhodný k rekonstrukci. Z bytu je výborná dostupnost na metro C. (90)

Tabulka číslo 4: Bytová jednotka č. 4 – Praha 9

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Hl. m. Praha
Ulice:	Vítkovická
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	52

Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	2. /7
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	400 m
MHD:	60 m
Novostavba:	ne
Datum:	říjen 2021
Cena za 1 m ² :	104 615 Kč
Tržní cena:	5 440 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (90)

Porovnáním pořizovacích cen obou nemovitostí nacházejících se ve stejné lokalitě Praha – Letňany a na stejné ulici Vítkovická je zřejmé, že rozdíl mezi tržní cenou a cenou z dražby není zas tak vysoký a činí 2 268,- Kč /m², což znamená rozdíl 2,22 %. Byt pořízený prostřednictvím dražby je tak nepatrně výhodnější koupí.

4.2 Středočeský kraj

Středočeský kraj je velmi vyhledávanou lokalitou k bydlení. V porovnání s krajem Hlavního města Prahy jsou průměrné ceny za metr čtvereční v bytech přibližně dvakrát nižší. Další výhodou je také přijatelná dojezdová vzdálenost do metropole za účelem pracovních příležitostí. (79)

Tabulka číslo 5: Bytová jednotka č. 5 – Středočeský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Středočeský
Ulice:	č. p. 1850, Vlašim
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	72,48
Dispozice:	3+kk
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	4. /4
Výtah:	ne
Sklep:	ne
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	80 m
Novostavba:	ne

Datum vydražení:	1. 4. 2021	
Odhadní cena:		2 623 776 Kč
Vyvolávací cena:		1 749 184 Kč
Cena za 1 m ² :	47 588 Kč	
Cena vydražení:		3 449 184 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (91)

Za Středočeský kraj byla zvolena bytová jednotka o dispozici 3+kk ve 4. patře a podkroví bytového domu (jedná se o mezonetový byt) v obci Vlašim č. p. 1850. Bytový dům je cihlový, bez výtahu a prošel kompletní revitalizací. (91)

Objekt je porovnáván s bytem o dispozici 3+1, s lodžii, taktéž ve Vlašimi, v ulici V Sadě. Nachází se ve třetím patře zděného domu. Celková plocha bytu je 75 m². Byt je v původním, ale zachovalém stavu, vhodný k rekonstrukci. Byt má vyměněná plastová okna. Ve Vlašimi je veškerá občanská vybavenost a v blízkosti bytu je základní škola a obchod. (92)

Tabulka číslo 6: Bytová jednotka č. 6 – Středočeský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Středočeský
Ulice:	V Sadě, Vlašim
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	75
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	3. /4
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	150 m
Novostavba:	ne
Datum:	duben 2021
Cena za 1 m ² :	54 800 Kč
Tržní cena:	4 110 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (92)

Z porovnání cen obou nemovitostí je patrné, že cena nemovitosti v dražbě je výhodnější o 7 212 Kč/m² (o 15,15 %), a to i s přihlédnutím k faktu, že byt prodáváný

v dražbě je specifický a vyhledávaný mezonetový byt o dvou podlažích, a zároveň je byt z volného realitního trhu vhodný k rekonstrukci.

Dále byl porovnán byt o dispozici 3+kk, o výměře 63 m² na Hořelickém náměstí 1174/4 v obci Rudná u Prahy. Bytová jednotka se nachází v cihlovém bytovém domě. Občanská vybavenost je v dosahu 100 m. (93)

Tabulka číslo 7: Bytová jednotka č. 7 – Středočeský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Středočeský
Ulice:	Hořelické náměstí 1174, Rudná
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	63
Dispozice:	3+kk
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	2. /3
Výtah:	ne
Sklep:	ne
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	30 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	4. 3. 2021
Odhadní cena:	5 500 000 Kč
Vyvolávací cena:	2 500 000 Kč
Cena za 1 m ² :	76 190 Kč
Cena vydražení:	4 800 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (93)

Porovnáván byl s bytovou jednotkou o dispozici 3+kk, o velikosti 78 m² s velkou zastřešenou terasou, s pozemkem o velikosti 150 m² a nádherným výhledem na řeku a lesy v Davli. Dále k bytu náleží garážové stání a sklep. Byt se nachází v rodinném domě o dvou bytových jednotkách, které jsou rozdělené prohlášením vlastníka. Byt má vlastní vstup ze zahrady. Davle se nachází dvacet dva kilometrů od centra Prahy. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost, mateřská i základní škola, lékař, obchod, restaurace, pošta. Příměstská doprava dojíždí na Smíchovské nádraží. (94)

Tabulka číslo 8: Bytová jednotka č. 8 – Středočeský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Středočeský
Ulice:	Davle
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	78
Dispozice:	3+kk
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	2. /2
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	30 m
Novostavba:	ne
Datum:	březen 2021
Cena za 1 m ² :	79 872 Kč
Tržní cena:	6 230 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (94)

Z porovnání dvou výše uvedených bytových jednotek nacházejících se na periferiích Prahy ve velmi pěkném prostředí vychází opět výhodněji nemovitost vydražená v exekuci a to o 3 681,- Kč/m². Rozdíl cen je tak 4,83%. Důvodem vyšší ceny nemovitosti z volného realitního trhu je nádherná lokalita a osmdesáti metrová zastřešená terasa s výhledem na řeku a lesy.

4.3 Liberecký kraj

Tento severočeský kraj je územně druhým nejmenším krajem po kraji Hlavního města Prahy. Je charakteristický menším počtem obyvatel a dostupností k německým hranicím. (80)

Za Liberecký kraj byla vybrána bytová jednotka o dispozici 3+1 o výměře 70,90 m², v osmém patře bytového domu. Byt se nachází v ulici Střelnice ve městě Česká Lípa, k bytu náleží zděná garáž, sklep a lodžie. V domě jsou nová plastová okna. (95)

Tabulka číslo 9: Bytová jednotka č. 9 – Liberecký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Liberecký
Ulice:	Střelnice 2295, Česká Lípa
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	70,9
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	8. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	150 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	30. 6. 2021
Odhadní cena:	1 845 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 230 000 Kč
Cena za 1 m ² :	35 712 Kč
Cena vydražení:	2 532 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (95)

Byt byl porovnán s bytem 3+1, o výměře 70 m². Byt je světlý, útulný a prostorný, se zasklenou lodžií a sklepem, v šestém patře panelového domu na sídlišti Špičák. Tento byt je po nedávné celkové rekonstrukci. Bylo zde provedeno zateplení vnitřních zdí a stropů bytu. V bytě je vinylová podlaha, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vestavěné skříně v chodbě a ložnici a nová elektroinstalace. Proběhla také celková rekonstrukce zděné koupelny s masážním sprchovým koutem a vyhřívanou podlahou. Dům prošel celkovou revitalizací, proběhlo zateplení fasády, bytový dům má novou střechu a

vchod je udržovaný a klidný. Sídliště Špičák disponuje kompletní infrastrukturou v docházkové vzdálenosti (MŠ, ZŠ, gymnázium, Albert a další). (96)

Tabulka číslo 10: Bytová jednotka č. 10 – Liberecký kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Liberecký
Ulice:	sídliště Špičák, Česká Lípa
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	70
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panel
Počet pater:	6. /9
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	červen 2021
Cena za 1 m ² :	50 143 Kč
Tržní cena:	3 510 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (96)

Po porovnání dvou výše uvedených bytů vychází výhodněji byt prodaný prostřednictvím dražby o 14 431 Kč/m², což činí 40,41 %.

Dalším porovnávaným bytem v pořadí je byt 4+1, o výměře 98 m² na ulici Dobiášova v Liberci – Rochlice. (97)

Tabulka číslo 11: Bytová jednotka č. 11 – Liberecký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Liberecký
Ulice:	Dobiášova, Liberec - Rochlice
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	98,1
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	2. /12
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano

Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	18. 2. 2021
Odhadní cena:	1 966 667 Kč
Vyvolávací cena:	2 950 000 Kč
Cena za 1 m ² :	36 218 Kč
Cena vydražení:	3 553 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (97)

Bytová jednotka je umístěna ve druhém patře panelového domu. Byt nebyl znalci zpřístupněn. V červnu byla realizována revitalizace bytového domu. (97)

Byt byl porovnán s bytovou jednotkou, která je umístěna ve zvýšeném přízemí osmipodlažního panelového domu. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu a průběžně prochází revitalizací. Aktuálně je hotový nový výtah, střecha, rozvody v domě a společné prostory. O fasádě se neuvažuje, dům je postaven ze zateplených panelů. Při výměře 94 m² byt nabízí současnou dispozici 4+1, která je díky neprůchozím pokojům ideální pro rodinu. Byt disponuje dvěma koupelnami. Ložnice jsou orientovány na východ, obývací pokoj s kuchyní mají západní orientaci. Díky tomu je byt příjemně osvětlený po celý den. Úložné prostory v bytě rozšiřuje kolárna, která je přímo přístupná z bytu. Liberecká čtvrť Rochlice prošla během posledních let rozsáhlou modernizací. Díky velkému počtu herních prvků, blízkosti školky a školy nabízí kvalitní bydlení především pro rodiny s dětmi. Kompletní občanská vybavenost je v pěší dostupnosti (několik supermarketů, pošta, zastávka MHD nebo lékárna). Parkování je v této lokalitě možné přímo na komunikaci a to bezplatně. (98)

Tabulka číslo 12: Bytová jednotka č. 12 – Liberecký kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Liberecký
Ulice:	Halasova, Liberec - Rochlice
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	94
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	1. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne

Občanská vybavenost:	300 m
MHD:	250 m
Novostavba:	ne
Datum:	únor 2021
Cena za 1 m ² :	50 320 Kč
Tržní cena:	4 730 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (98)

Porovnáním druhé dvojice nemovitostí vyšla cena přepočtem na metr výhodněji pro vydraženou nemovitost o 14 101 Kč/m², což činí rozdíl o 38,93 %. Porovnávány byly dvě bytové jednotky na totožném sídlišti, Sídlišti – Rochlice.

4.4 Ústecký kraj

Ústecký kraj je krajem s nejvyšší nezaměstnaností a nejvyšším počtem exekucí v České republice. Z těchto uvedených údajů vyplývá, že život v tomto kraji není jednoduchý. Nicméně ceny nemovitostí patří mezi nejnižší v České republice, a tudíž je zde velký potenciál k růstu hodnoty nemovitostí. (77)(79)(68)

Zástupce Ústeckého kraje je byt o dispozici 4+1, o výměře 88,20 m² na ulici Hutnická v Chomutově. Byt disponuje lodžii a nachází se ve čtvrtém patře cihlového domu. Bytová jednotka je v původním stavu. Občanská vybavenost v dosahu. (99)

Tabulka číslo 13: Bytová jednotka č. 13 – Ústecký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Ústecký
Ulice:	Hutnická, Chomutov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	88,2
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	4. /9
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	400 m
MHD:	400 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	14. 4. 2021
Odhadní cena:	880 000 Kč
Vyvolávací cena:	880 000 Kč

Cena za 1 m ² :	13 888 Kč
Cena vydražení:	1 225 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (99)

Bytová jednotka je porovnána s bytem dispozičně zařízeným jako 4+1, o výměře 91m². Byt se nachází v přízemí zatepleného panelového domu na ulici Studentská v Jirkově. Skládá se ze čtyř obytných místností, které mohou sloužit jako ložnice, obývací pokoj či dětské pokoje, dále pak kuchyně s jídelním koutem, koupelny s vanou a sprchovým koutem. V bytě je zděné jádro a plastová okna. K bytu náleží dvě prostorné sklepní kóje. Veškerá infrastruktura se nachází v blízkém okolí – škola, obchody, zastávka MHD, dětská hřiště, knihovna. Parkování v okolí domu je bezproblémové bez nutnosti pronájmu parkovacího stání. (100)

Tabulka číslo 14: Bytová jednotka č. 14 – Ústecký kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Ústecký
Ulice:	Studentská, Chomutov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	91
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	1. /4
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	400 m
MHD:	50 m
Novostavba:	ne
Datum:	duben 2021
Cena za 1 m ² :	25 165 Kč
Tržní cena:	2 290 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (100)

V Ústeckém kraji došlo k porovnání dvou bytových jednotek o dispozici 4+1 v panelových domech ve městě Chomutov. Jako výhodnější koupě se jeví nemovitost vydražená v dražbě, a to s rozdílem 81,19 % což je rozdíl 11 276 Kč/m².

Dalším v pořadí je byt ve druhém patře panelového domu na ulici Nová výstavba v Obrnici. Dispozičně je byt řešen jako 4+1 o výměře 80,86 m². Bytový dům prošel kompletní revitalizací, nachází se v něm výtah, nicméně k bytu nenáleží sklep ani balkon. Občanská vybavenost je poměrně vzdálená, a to přibližně jeden kilometr. (101)

Tabulka číslo 15: Bytová jednotka č. 15 – Ústecký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Ústecký
Ulice:	Nová Výstavba, Obrnice 205
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	80,86
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	2. /7
Výtah:	ano
Sklep:	ne
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	1 km
MHD:	500 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	15. 7. 2021
Odhadní cena:	270 000 Kč
Vyvolávací cena:	180 000 Kč
Cena za 1 m ² :	10 370 Kč
Cena vydražení:	838 444 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (101)

Druhým z porovnávané dvojice je byt 4+1 s lodžií. Bytová jednotka se nachází v Mostě na ulici Komořanská. Byt je situován do posledního nadzemního podlaží zatepleného panelového domu s plastovými okny. Podlahy bytu jsou betonové, kryté dlažbou, PVC a plovoucí podlahou. Byt je udržovaný, částečně revitalizovaný. Vstupní chodba vede do prostorné haly bytu, ze které je přístup do všech místností. K bytu náleží lodžie. Všechny pokoje bytu jsou neprůchozí, až na místnost, která je spojená s kuchyní. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou, sporákem a vestavěnou elektrickou troubou. Zděná koupelna má velkou rohovou vanu. Vytápění a ohřev vody je zajištěn dálkově. K bytu náleží sklepní kóje. Ke společnému užívání se zde nachází kolárna a kočárkárna. Parkování je možné přímo u domu na parkovišti. Byt se nachází v části s veškerou občanskou vybaveností (MŠ, ZŠ, pošta, obchody a restaurace). (102)

Tabulka číslo 16: Bytová jednotka č. 16 – Ústecký kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Ústecký
Ulice:	Komořanská, Most
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	79
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	8. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	300 m
MHD:	300 m
Novostavba:	ne
Datum:	červenec 2021
Cena za 1 m ² :	20 633 Kč
Tržní cena:	1 630 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (102)

Druhou porovnávanou dvojicí v Ústeckém kraji byly bytové jednotky o dispozici 4+1. Vydražená nemovitost byla z obce Obrnice, nemovitost z volného realitního trhu se nachází ve městě Most. Výhodněji vyšla nemovitost pořízena v dražbě o 10 264 Kč/m², což je o 98,98 %.

4.5 Karlovarský kraj

Karlovarský kraj je nejzápadnějším krajem České republiky a má nejméně obyvatel ze všech krajů ČR. (76)

Porovnáván je byt o dispozici 2+1, o výměře 59,5 m². Byt se nachází na ulici Jungmannova, v obci Ostrov. Bytová jednotka je ve třetím patře cihlového domu (nízká zástavba). Bytový dům je zateplen a byla provedena rekonstrukce stoupaček, střechy a oken. K bytu náleží sklepní prostory. Cena stanovena znalcem byla 1 495 000 Kč, byt byl vydražen za 1 509 000 Kč. (103)

Tabulka číslo 17: Bytová jednotka č. 17 – Karlovarský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Karlovarský
Ulice:	Jungmannova, Ostrov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	59,5
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	3. /3
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	300 m
MHD:	300 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	2. 8. 2021
Odhadní cena:	1 495 000 Kč
Vyvolávací cena:	996 667 Kč
Cena za 1 m ² :	25 361 Kč
Cena vydražení:	1 509 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (103)

Vydražená bytová jednotka byla porovnána s bytem v Ostrově, taktéž na ulici Jungmanova, o dispozici 2+1 s balkonem. Bytová jednotka se nachází v posledním nadzemním podlaží ze tří, zatepleného cihlového domu s plastovými okny. Byt je z větší části zrekonstruovaný a udržovaný. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou a kombinovaným sporákem. Moderní koupelna je vybavena vanou. Vytápění a ohřev vody je zajištěn dálkově. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování je možné na parkovišti nebo

silnici přímo u domu. Byt se nachází v části, kde se nachází veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, poštu, obchody a restaurace). (104)

Tabulka číslo 18: Bytová jednotka č. 18 – Karlovarský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Karlovarský
Ulice:	Jungmannova, Ostrov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	51
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděný
Počet pater:	3. /3
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	srpen 2021
Cena za 1 m ² :	40 980 Kč
Tržní cena:	2 090 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (104)

Na základě porovnání těchto dvou bytových jednotek o dispozici 2+1, situovaných v cihlových bytových domech, nacházejících se ve stejné ulici Jungmannova v obci Ostrov byl vyvozen závěr, že nemovitost vydražená v dražbě vychází výhodněji o 61,59 %, což je o 15 619 Kč/m².

Druhá vydražená bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1, o výměře 56,5 m². Byt se nachází na ulici Krymská v Karlových Varech, v prvním patře panelového domu. Sedmipatrový bytový dům má vyměněná okna a nový výtah. Občanská vybavenost je v blízkém okolí. K bytu náleží sklepní prostory. Znalcem byla cena nemovitosti odhadnuta na 2 400 000,- Kč. Vydražena byla za 2 326 000,- Kč. (105)

Tabulka číslo 19: Bytová jednotka č. 19 – Karlovarský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Karlovarský
Ulice:	Krymská, Karlovy Vary
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	56,5

Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	3. /7
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	25. 8. 2021
Odhadní cena:	2 400 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 600 000 Kč
Cena za 1 m ² :	41 168 Kč
Cena vydražení:	2 326 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (105)

Porovnána byla s bytem v činžovním domě na ulici Krymská v Karlových Varech, který je dispozičně řešen jako 2+1. Byt o celkové ploše 57 m² je umístěn ve druhém patře šestipodlažního panelového domu a je nadstandardně zrekonstruovaný. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. (106)

Tabulka číslo 20: Bytová jednotka č. 20 – Karlovarský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její Specifikace	
Kraj:	Karlovarský
Ulice:	Krymská, Karlovy Vary
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	57
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	2. /6
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200
Novostavba:	ne
Datum:	srpen 2021
Cena za 1 m ² :	67 193 Kč
Tržní cena:	3 830 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (106)

Druhou dvojicí porovnávaných bytu v Karlovarském kraji jsou bytové jednotky o dispozici 2+1 na ulici Krymská v Karlových Varech. Rozdíl cen bytů činí 26 025 Kč/m², což je rozdíl 63,22 %, a nemovitost vydražená je opět výhodnější.

4.6 Plzeňský kraj

Plzeňský kraj je v pořadí čtvrtým krajem České republiky v problematice počtu dlouhodobě žijících cizinců. Tato skutečnost má pravděpodobně vliv na zvýšenou kriminalitu v kraji. Plzeňský kraj je šestý v pořadí v problematice kriminality v České republice. (48)(85)

Z Plzeňského kraje byl vybrán byt dispozičně zařízený jako 2+1 o výměře 52,4 m², který se nachází na ulici Rychtaříkova 44, ve městě Plzni. Pětipatrový bytový dům je zateplen. K bytu náleží sklepní prostory. Byt je standardně vybaven. Občanská vybavenost a MHD je v dosahu. (107)

Tabulka číslo 21: Bytová jednotka č. 21 – Plzeňský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Plzeňský
Ulice:	Rychtaříkova, Plzeň
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	52,4
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	5. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	23. 3. 2021
Odhadní cena:	1 713 320 Kč
Vyvolávací cena:	1 142 214 Kč
Cena za 1 m ² :	60 329 Kč
Cena vydražení:	3 161 214 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (107)

Porovnáván je s bytem o dispozici 2+1 a podlahové ploše 53 m², který se nachází ve druhém podlaží domu v Plzni na Slovanech v Habrmannově ulici. Bytová jednotka disponuje kuchyní, ze které je přístupná ložnice, dále obývacím pokojem s balkonem, předsíní, koupelnou a samostatnou toaletou. K bytu náleží také sklep umístěný v prvním podzemním podlaží domu. Byt je v původním stavu. Vytápění bytu i ohřev vody je řešený centrálně dálkově. Obývací pokoj s balkonem je orientovaný na jihozápad, kuchyně a ložnice pak na severozápad. Dům je po revitalizaci fasády, střechy i rozvodů vody, dále má osazena plastová okna a má také nový čipový systém a samo-zamykatelné zámky vstupních dveří. Kromě sklepa je v domě také sušárna a kočárkárna. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu - pošta, ZŠ, MŠ, obchody, plavecký bazén, tenisové kurty, tramvajová zastávka se nachází vedle domu. (108)

Tabulka číslo 22: Bytová jednotka č. 22 – Plzeňský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Plzeňský
Ulice:	Habrmannova, Plzeň
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	53
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	cihla
Počet pater:	2. /4.
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	50 m
Novostavba:	ne
Datum:	březen 2021
Cena za 1 m ² :	62 076 Kč
Tržní cena:	3 290 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (108)

V Plzeňském kraji byly porovnány dvě bytové jednotky o dispozicích 2+1 v cihlových bytových domech. Výsledný rozdíl cen za metr čtvereční byl nepatrný a činil 1 747 Kč/ m², což odpovídá 2,9 %. Vysoká cena vydražené nemovitosti je způsobena větším zájmem o koupi bytů v této lokalitě z důvodu neustále se zvyšujícího převisu poptávky nad nabídkou v oblasti pronájmu bytů pro zahraniční pracovníky.

Druhou porovnávanou jednotkou je vydražený byt o dispozici 3+1 se sklepem, nacházející se v pátém podlaží řadového panelového bytového domu ve Fučíkově ulici v Plané u Mariánských Lázní. Plocha bytu činí 67,11 m². Byt je okrajový. Občanská vybavenost a MHD v dosahu. (109)

Tabulka číslo 23: Bytová jednotka č. 23 – Plzeňský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Plzeňský
Ulice:	Fučíkova, Planá u Mariánských Lázní
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	67,11
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	5. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	22. 9. 2021
Odhadní cena:	1 800 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 200 000 Kč
Cena za 1 m ² :	23 782 Kč
Cena vydražení:	1 596 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (109)

Ke komparaci byl vybrán byt, dispozičně řešený jako 3+1 s komorou, nacházející se v Chodové Plané. Byt je situován do prvního nadzemního podlaží bytového domu a jeho výměra činí 69,23 m². V bytě proběhla rekonstrukce koupelnového jádra, které je nově vyzděné a má nové rozvody vody a elektřiny. Kromě této rekonstrukce je byt v původním, udržovaném stavu. Vytápění je řešené plynovým topením se samostatným plynoměrem. Občanská vybavenost a MHD je v dosahu. (110)

Tabulka číslo 24: Bytová jednotka č. 24 – Plzeňský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Plzeňský
Ulice:	sídlíště Lučina, Chodová - Planá
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	69,23
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	zděný
Počet pater:	1. /2
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	září 2021
Cena za 1 m ² :	29 973 Kč
Tržní cena:	2 075 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (110)

Poslední porovnávanou dvojicí bytů v Plzeňském kraji jsou bytové jednotky o dispozici 3+1 v panelových domech. Výhodnější koupí se jeví bytová jednotka pořízena v dražbě a to o 26,45 % což odpovídá 6 292 Kč/m². Při srovnání cen v městě Plzni a její periferiích s oblastmi nacházejících se mimo Plzeň jsou rozdíly v pořizovacích cenách za metr čtvereční takřka dvojnásobné.

4.7 Jihočeský kraj

Jihočeský kraj je co do rozlohy druhým největším českým krajem. Také je charakteristický nejnížší hodnotou hustoty zalidnění. (80)

V Jihočeském kraji byl vybrán byt v panelovém domě v obci Malonty. Dům má celkem pět pater a nemá sklepy. Byt je umístěn ve druhém podlaží a jeho dispozice je 3+1 o výměře 64,67 m². (111)

Tabulka číslo 25: Bytová jednotka č. 25 – Jihočeský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Jihočeský
Ulice:	Malonty, Český Krumlov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	64,67
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	1. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	1 km
MHD:	1 km
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	23. 9. 2021
Odhadní cena:	1 073 000 Kč
Vyvolávací cena:	536 500 Kč
Cena za 1 m ² :	15 618 Kč
Cena vydražení:	1 010 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (111)

Porovnáván byl s bytem o dispozici 3+1 a o celkové rozloze 63 m². Bytová jednotka se nachází v přízemí bytového domu na Nádražním předměstí, v části obce Český Krumlov. Dům je po celkové revitalizaci, součástí bytu je sklepní kóje. Bytová jednotka je v původním stavu a je vhodná k rekonstrukci. (112)

Tabulka číslo 26: Bytová jednotka č. 26 – Jihočeský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Jihočeský
Ulice:	Za Nádražím, Český Krumlov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	63
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	1. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	září 2021
Cena za 1 m ² :	45 556 Kč
Tržní cena:	2 870 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (112)

Byly porovnány dvě bytové jednotky, první je z obce Malonty, zatímco druhá je z města Český Krumlov (UNESCO). Jako výhodnější se jeví bytová jednotka pořízená v dražbě s rozdílem 29 938 Kč/m². Rozdíl cen je tedy 191,69 %. Velikost rozdílu je způsobena umístěním obou bytových jednotek.

Předmětem druhé dražby byl byt o dispozici 2+kk, o výměře 50 m², který se nachází v prvním nadzemním podlaží cihlového domu na ulice Dukelských bojovníků 2358/17 ve městě Tábor. Bytový dům má vyměňovaná okna a k bytu náleží sklepní prostory. V pěší dostupnosti je veškerá občanská vybavenost. (113)

Tabulka číslo 27: Bytová jednotka č. 27 – Jihočeský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Jihočeský
Ulice:	Dukelských bojovníků, Tábor
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	50
Dispozice:	2+kk
Typ budovy:	cihlová
Počet pater:	1. /3
Výtah:	ano

Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	29. 4. 2021
Odhadní cena:	1 700 000 Kč
Vyvolávací cena:	2 800 000 Kč
Cena za 1 m ² :	46 000 Kč
Cena vydražení:	2 300 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (113)

Pro porovnání byl vybrán byt o dispozici 2+kk s balkónem, který se nachází v osmém patře panelového domu v Táboře, na ulici Sofijská. Výměra bytu je 48 m², byt se skládá z pokoje (13,80 m²), kuchyně (16 m²), předsíně (8,80 m²), koupelny a toalety (3,10 m²) a lodžie (3,90 m²). K bytové jednotce náleží také sklepní kóje o 4 m². Dům prošel v roce 2011 kompletní revitalizací, která zahrnuje zateplení budovy, nová plastová okna, revitalizaci stoupaček v plastu, opravu balkónů a výtahu. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. (114)

Tabulka číslo 28: Bytová jednotka č. 28 – Jihočeský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Jihočeský
Ulice:	Sofijská, Tábor
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	48
Dispozice:	2+kk
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	8. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	300 m
Novostavba:	ne
Datum:	duben 2021
Cena za 1 m ² :	52 000 Kč
Tržní cena:	2 496 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (114)

V Jihočeském kraji byly porovnávány bytové jednotky o dispozici 2+kk ve městě Tábor. Jako výhodnější se jeví nemovitost zakoupená v dražbě, ale ne s tak markantním rozdílem, jednalo se pouze o 6 000 Kč/m², což je v přepočtu 13,04 %. Důvodem je žádaná nízká zástavba cihlového domu u první z nemovitostí oproti druhé nemovitosti, která se nachází v osmipatrovém panelovém domě.

4.8 Vysočina

Kraj Vysočina je specifický svým strategickým umístěním ve středu republiky. Z této oblasti je tak dojezdová vzdálenost do všech ostatních měst výhodná.

První nemovitostí v exekuci je zde bytová jednotka o dispozici 3+1, která je umístěna ve třetím patře bytového domu. Byt je o výměře 74,6 m². Prohlídka nebyla provedena, protože byt nebyl před dražbou zpřístupněn. (115)

Tabulka číslo 29: Bytová jednotka č. 29 - Vysočina

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Vysočina
Ulice:	Třebíč - Borovina
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	74,6
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	3. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ne
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost	400 m
MHD:	400 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	7. 4. 2021
Odhadní cena:	1 600 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 066 667 Kč
Cena za 1 m ² :	40 498 Kč
Cena vydražení:	3 009 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (115)

Nemovitost v exekuci byla porovnána s bytem o dispozici 3+1, který se nachází ve druhém patře panelového domu v Borovině, v ulici Za Rybníkem. Dům prošel revitalizací, revitalizovány byly střecha, výtah a vstupní dveře na čip, bylo provedeno zateplení a byla

vsazena plastová okna. Bytová jednotka je orientována na jihozápad a disponuje výhledem do zeleně. K bytu náleží lodžie. Elektroinstalace bytu je po revizi. V bytě je původní jádro, plovoucí podlaha a lino. K bytu náleží také dva sklepy (na patře a v suterénu, možnost využití suterénní sušárny). (116)

Tabulka číslo 30: Bytová jednotka č. 30 - Vysočina

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její Specifikace	
Kraj:	Vysočina
Ulice:	Třebíč - Borovina
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	74
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	2. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	duben 2021
Cena za 1 m ² :	47 973 Kč
Tržní cena:	3 550 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (116)

Porovnány byly dvě bytové jednotky o dispozici 3+1 situovány v panelovém domě v městě Třebíč – Borovina. Byt v exekuci nebyl znalci zpřístupněn, proto byla obtížná jeho specifikace, nicméně v celkovém výsledku vyšel jako výhodnější koupě o 18,94 %, což se rovná 7 638 Kč/m².

Druhý porovnávaný pár tvoří bytová jednotka, dispozičně řešená jako 1+1 o výměře 26,28 m². Byt se nachází v prvním patře revitalizovaného bytového domu. K bytu náleží sklep a lodžie. Bytový dům se nachází v chráněném krajinném území. (117)

Tabulka číslo 31: Bytová jednotka č. 31 - Vysočina

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Vysočina
Ulice:	Žďár nad Sázavou
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	26,28

Dispozice:	1+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	1. /6
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	300 m
MHD:	300 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	18. 3. 2021
Odhadní cena:	917 100 Kč
Vyvolávací cena:	611 400 Kč
Cena za 1 m ² :	66 210 Kč
Cena vydražení:	1 740 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (117)

K porovnání byl vybrán byt 1+1 v osobním vlastnictví s lodžii, který se nachází v osmém patře cihlového domu ve Žďáru nad Sázavou. Byt je v původním stavu. Nádražní ulici lze označit jako vyhledávanou lokalitu. Občanská vybavenost a MHD je v dosahu.

(118)

Tabulka číslo 32: Bytová jednotka č. 32 - Vysočina

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Vysočina
Ulice:	Nádražní ulice, Žďár nad Sázavou
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	35
Dispozice:	1+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	8. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	březen 2021
Cena za 1 m ² :	60 286 Kč
Tržní cena:	2 110 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (118)

U této dvojice porovnávaných bytů v kraji Vysočina došlo k málo vídanému jevu. Nemovitost zakoupená v dražbě byla dražší o 5 924 Kč/m² než nemovitost z volného realitního trhu. Rozdíl cen je 8,95%. Přestože má bytová jednotka v dražbě menší výměru oproti nemovitosti z trhu, byla vydražena za vyšší cenu, jelikož bytový dům, ve kterém je bytová jednotka situována, se nachází v chráněném krajinném území okrajové části města Žďár nad Sázavou.

4.9 Pardubický kraj

Pro Pardubický kraj je specifická územní rozmanitost. Je krajem s největším rozpětím nadmořské výšky mezi všemi kraji v České republice. (57)

K porovnání byl vybrán družstevní byt o dispozici 1+1, o výměře 35 m² s balkónem. Byt se nachází v ulici Popradské v Ústí nad Orlicí. Panelový dům je revitalizován. Parkování je možné před domem nebo na nedalekém parkovišti. V dosahu je veškerá občanská vybavenost. (119)

Tabulka číslo 33: Bytová jednotka č. 33 – Pardubický kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Pardubický
Ulice:	Popradská, Ústí nad Orlicí
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	35
Dispozice:	1+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	2.
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	21. 9. 2021
Odhadní cena:	1 800 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 300 000 Kč
Cena za 1 m ² :	45 715 Kč
Cena vydražení:	1 600 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (119)

Nemovitost v exekuci je porovnána s bytem o dispozici 1+1 a o výměře 36 m². Bytová jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového bytového domu. Lokalitou domu je sídliště Štěpnice. V těsné blízkosti bytové jednotky je veškerá občanská vybavenost, jako mateřská škola, základní škola, nákupní centrum, Nemocnice Pardubického kraje, Lidl, Tesco atd. Byt disponuje prosluněným výhledem do přírody. K bytu náleží sklepní kóje a společný balkon. Bytový dům je zateplen, je vybaven plastovými okny a moderním výtahem. (120)

Tabulka číslo 34: Bytová jednotka č. 34 – Pardubický kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Pardubický
Ulice:	Popradská ulice, Ústí nad Orlicí
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	36
Dispozice:	1+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	6.
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	září 2021
Cena za 1 m ² :	55 277 Kč
Tržní cena:	1 990 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (120)

Porovnávány byly dvě bytové jednotky v dispozici 1+1 na ulici Popradská ve městě Ústí nad Orlicí. Výhodněji vyšla nemovitost zakoupená v dražbě a to o 20,92 %, což činí rozdíl 9 563 Kč/m².

Dále je porovnáván byt 4+1 s lodžií na adrese Bartoňova 839 v Pardubicích. Byt je umístěn v šestém patře bytového domu. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím je 91,3 m². K bytu náleží sklep. Byt je zatížen věčným břemenem doživotního užívání, tato skutečnost se promítla do výsledné ceny. (121)

Tabulka číslo 35: Bytová jednotka č. 35 – Pardubický kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Pardubický
Ulice:	Bartoňova, Pardubice
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	91,3
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	6. /6
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	10. 2. 2021
Odhadní cena:	1 310 000 Kč
Vyvolávací cena:	873 000 Kč
Cena za 1 m ² :	26 188 Kč
Cena vydražení:	2 391 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (121)

Pro srovnání byl vybrán byt s dispozicí 4+1 o celkové výměře 84,7 m². Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží ve zděném domě v oblíbené městské lokalitě Višňovka. Dům prošel zhruba před deseti lety rekonstrukcí. Zrekonstruováno bylo stoupající potrubí, v roce 2019 proběhla výměna vodoměrů a měřičů tepla s bezdrátovou komunikací. V roce 2020 proběhlo kompletní zateplení domu, výměna oken společných prostor vč. sklepů, koláren a sušáren, zateplení stropu suterénu, výměna vchodových dveří, zvonků a schránek. Dále rekonstrukce a zateplení střechy. K bytu náleží i sklep. Veškerá občanská vybavenost (školka, škola, restaurace, supermarket) je v nedaleké blízkosti. (122)

Tabulka číslo 36: Bytová jednotka č. 36 – Pardubický kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Pardubický
Ulice:	Zelené předměstí, Pardubice
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	85
Dispozice:	4+1
Typ budovy:	zděný

Počet pater:	1. /5
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	únor 2021
Cena za 1 m ² :	62 000 Kč
Tržní cena:	5 270 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (122)

V dalším porovnání dvou bytových jednotek o dispozici 4+1 ve městě Pardubice vyšla jako výhodnější koupě bytová jednotka v dražbě o 35 812 Kč/ m², což je výhodnější o 136,75 %. Důvodem je skutečnost, že vydražená bytová jednotka byla zatížena věčným břemenem doživotního užívání zapsaného v katastru nemovitostí, které se tak promítlo do výsledné ceny.

4.10 Královehradecký kraj

Pětinu rozlohy kraje Královehradeckého kraje tvoří chráněná krajinná území. Tato skutečnost je z hlediska investování do nemovitostí problematická z hlediska omezených možností rekonstrukcí a delších lhůt při vyřizování povolení k případným opravám. (58)

V Královehradeckém kraji je srovnáván byt 2+1 s balkónem, o výměře 56 m², se zděným sklepem. Byt se nachází v prvním patře cihlového domu a je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. V ložnici a obývacím pokoji jsou parkety. Občanská vybavenost a MHD v dosahu. (123)

Tabulka číslo 37: Bytová jednotka č. 37 – Královehradecký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Královehradecký
Ulice:	Jiráskova, Vamberk
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	56
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděná
Počet pater:	1.
Výtah:	ne
Sklep:	ano

Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	27. 5. 2021
Odhadní cena:	2 100 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 250 000 Kč
Cena za 1 m ² :	32 500 Kč
Cena vydražení:	1 820 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (123)

Porovnáván je s bytem ve Vamberku na ulici Jiráskova o dispozici 2+1 s komorou. Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží z pětipatrového cihlového domu s dřevěnými okny. Podlahy bytu jsou betonové, kryté parketami a PVC. Byt je udržovaný v původním stavu. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou. Koupelna je s vanou. Vytápění a ohřev vody je zajištěn dálkově. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování je možné přímo u domu na parkovišti. Byt se nachází v části, kde je dostupná veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, pošta, obchody a restaurace). (124)

Tabulka číslo 38: Bytová jednotka č. 38 – Královehradecký kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Královehradecký
Ulice:	Jiráskova, Vamberk
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	56
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděný
Počet pater:	3. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	květen 2021
Cena za 1 m ² :	38 036 Kč
Tržní cena:	2 130 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (124)

Porovnávány byly dvě bytové jednotky o dispozici 2+1 v Jiráskově ulici ve městě Vamberk. Výhodnější koupí se jeví nemovitost zakoupená v dražbě o 5 536 Kč/m², což je o 17,03 %.

Další nemovitostí v exekuci je byt o dispozici 2+1 s lodžii ve třetím patře panelového domu na ulici Kryblická ve městě Trutnov. Dům byl zateplen a byla vyměněna okna. Byt je v původním stavu. (125)

Tabulka číslo 39: Bytová jednotka č. 39 – Královehradecký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Královehradecký
Ulice:	Kryblická, Trutnov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	58,52
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	3. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ne
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	8. 9. 2021
Odhadní cena:	1 500 000 Kč
Vyvolávací cena:	990 000 Kč
Cena za 1 m ² :	38 705 Kč
Cena vydražení:	2 265 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (125)

Porovnán je s bytem 2+1 v osobním vlastnictví. Byt disponuje chodbou, kuchyní s jídelnou, obývacím pokojem a ložnicí se zaskleným balkonem. Koupelna disponuje vanou, v bytě je oddělená toaleta. Vedle bytu je umístěna komora přístupná z chodby. Byt má plastová okna a stoupačky v plastu. Byt se nachází v Trutnově na ulici Kryblická, v klidné a velmi žádané lokalitě. V blízkosti domu je autobusová zastávka, základní škola, mateřská školka, potraviny, restaurace a nemocnice. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. Vzdálenost do centra města je chůzí deset minut. Byt je v původním stavu. K bytu náleží společné prostory a sklep. Dům je po celkové rekonstrukci. (126)

Tabulka číslo 40: Bytová jednotka č. 40 - Královehradecký

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Královehradecký
Ulice:	Kryblická, Trutnov
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	61
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	3. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	září 2021
Cena za 1 m ² :	52 459 Kč
Tržní cena:	3 200 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (126)

V Královehradeckém kraji byly porovnávány identické bytové jednotky ve stejné lokalitě, na ulici Kryblická ve městě Trutnov. Obě jednotky byly v původním stavu ve stejných dispozicích 2+1. Z tohoto porovnání je patrné, jak výhodné je koupit nemovitost v dražbě, jelikož rozdíl v cenách za metr čtvereční činil 13 754 Kč. Rozdíl cen je tedy 35,54 %.

4.11 Olomoucký kraj

Olomoucký kraj patří k oblastem s nízkou hodnotou hrubého domácího produktu na obyvatele. Významným zdrojem příjmů je turistika (město Olomouc a Jeseníky). (72)

Nemovitostí v exekuci je byt 3+1, o výměře 73 m². Byt se nachází v ulici Na Hrázi, ve městě Hranice v šestém patře panelového domu. Občanská vybavenost v dosahu. (127)

Tabulka číslo 41: Bytová jednotka č. 41 – Olomoucký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Olomoucký
Ulice:	Na Hrázi, Hranice
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	73
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	6. /7
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	24. 2. 2021
Odhadní cena:	1 630 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 086 667 Kč
Cena za 1 m ² :	34 466 Kč
Cena vydražení:	2 516 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (127)

Porovnán je s bytem o dispozici 3+1 s balkonem o velikosti 74 m². Bytová jednotka se nachází na žádaném sídlišti Struhlovsko v Hranicích ve třetím patře čtyřpodlažního panelového domu s kompletním zázemím, dobrou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností jako školy, školky a obchody. Bytový dům je bez výtahu. Byt je vhodný k rekonstrukci. K bytu náleží i sklep a před domem jsou dobré parkovací podmínky pro automobily. (128)

Tabulka číslo 42: Bytová jednotka č. 42 – Olomoucký kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Olomoucký
Ulice:	sídlíště Struhlovsko, Hranice
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	74
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panel
Počet pater:	3. /4
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	únor 2021
Cena za 1 m ² :	38 784 Kč
Tržní cena:	2 870 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (128)

Byly porovnávány dvě bytové jednotky o dispozici 3+1 ve městě Hranice. Výhodnější cenu nabízí nemovitost vydražená, a to o 12,53 %, což je rozdíl 4 318 Kč/m².

Na ulici Na Orátě v Hlubočkách se nachází byt 2+1, který byl vydražen za 800 000 Kč. Byt je situován v pětipodlažním panelovém domě se střešní nástavbou a s půdními byty. V domě byla vyměněna plastová okna. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Byty jsou vytápěny ústřední plynovou kotelnou. (129)

Tabulka číslo 43: Bytová jednotka č. 43 – Olomoucký kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Olomoucký
Ulice:	Na Orátě 481, Hlubočky
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	49,6
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	5. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ne
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	500 m

MHD:	500 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	24. 2. 2021
Odhadní cena:	800 000 Kč
Vyvolávací cena:	800 000 Kč
Cena za 1 m ² :	16 129 Kč
Cena vydražení:	800 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (129)

Oproti tomu je zde byt s dispozicí 2+1 ve Šternberku u Olomouce. Byt se nachází v prvním patře zatepleného panelového domu s novou fasádou. Byt o 47 m² má zajímavou dispozici, pokoj je propojen s malou kuchyní, v bytě je komora, zděná koupelna s WC, které disponuje vlastním oknem a na byt navazuje rekonstruovaný balkón o 3,4 m². Byt je vytápěn dálkově, stejně jako teplá užitková voda, elektrické rozvody jsou původní. K bytu náleží sklep o 4 m². V domě není výtah. Okolí domu je příjemné k trávení volného času, je zde dostatek zeleně, odpočinkové zóny, dětské hřiště. MHD a občanská vybavenost v dosahu. (130)

Tabulka číslo 44: Bytová jednotka č. 44 – Olomoucký kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Olomoucký
Ulice:	Nádražní, Šternberk
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	47
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	1. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	únor
Cena za 1 m ² :	62 128 Kč
Tržní cena:	2 920 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (130)

Rozdíl 45 999 Kč za metr čtvereční (285,19 %) mezi cenou za nemovitost vydraženou v malé obci Hlubočky a nemovitostí na volném trhu z lokality Šternberk je

způsoben rozdílností lokalit, ovlivňující faktory jsou pravděpodobně velikost obce a historické jádro v obci Šternberk.

4.12 Jihomoravský kraj

Na severu Jihomoravského kraje se nachází rozsáhlé komplexy Moravského krasu, jižní část kraje tvoří rovinatá oblast polí, luk a vinic. Centru kraje dominuje město Brno. Jihomoravský kraj je také třetím nejlidnatějším krajem po Středočeském kraji a kraji Hlavního města Prahy. (56)

Družstevní byt v exekuci o dispozici 2+1 se nachází ve druhém podlaží panelového domu na ulici Nová 461, ve městě Kunštát. Byt je o výměře 42 m². Dům je po revitalizaci. (131)

Tabulka číslo 45: Bytová jednotka č. 45 – Jihomoravský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Jihomoravský
Ulice:	Nová, Kunštát
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	42
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	2. /4
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	22. 7. 2021
Odhadní cena:	1 950 000 Kč
Vyvolávací cena:	1 290 000 Kč
Cena za 1 m ² :	40 953 Kč
Cena vydražení:	1 720 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (131)

Ke komparaci byl vybrán družstevní byt o dispozici 2+1. Byt má samostatnou kuchyň, obývací pokoj, ložnici, chodbu, koupelnu a samostatné WC. V suterénu domu je sklepní kóje a společné prostory. Byt se nachází ve druhém patře čtyřpatrového

panelového kompletně zrekonstruovaného domu. Dům má zateplenou fasádu, střechu a nová plastová okna. Byt je původní, vhodný k rekonstrukci. (132)

Tabulka číslo 46: Bytová jednotka č. 46 – Jihomoravský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Jihomoravský
Ulice:	Nová, Kunštát
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	44
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	3. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	červenec 2021
Cena za 1 m ² :	66 591 Kč
Tržní cena:	2 930 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (132)

Při porovnání těchto bytových jednotek došlo k málo vídané situaci, kdy byly porovnávány dva družstevní byty, které se zpravidla draží velmi málo. Jednalo se o byty s dispozicí 2+1 ve městě Kunštát. Jako výhodnější vyšla koupě nemovitosti v dražbě o 25 639 Kč/m². Rozdíl je 62,61 %.

Dále je porovnáván byt 2+1 o výměře 88 m² na ulici Údolní v Brně. Byt se nachází v prvním patře cihlového domu s výtahem. Lokalitou je centrum města, občanská vybavenost a MHD je v blízkém v dosahu. (133)

Tabulka číslo 47: Bytová jednotka č. 47 – Jihomoravský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Jihomoravský
Ulice:	Údolní, Brno-město
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	88
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděný
Počet pater:	1. /4

Výtah:	ano
Sklep:	nedohledáno
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	24. 6. 2021
Odhadní cena:	7 000 000 Kč
Vyvolávací cena:	4 790 000 Kč
Cena za 1 m ² :	63 523 Kč
Cena vydražení:	5 590 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (133)

Porovnán je s bytem o dispozici 2+1 o výměře 69,1 m². Byt se nachází na ulici Solniční v centru města Brna. Disponuje velkým sklepem o výměře 20 m². Jedná se o byt k rekonstrukci, nachází se ve druhém patře pětipodlažního cihlového domu s výtahem. Parkování na ulici Solniční je možné v případě rezidentního povolení. (134)

Tabulka číslo 48: Bytová jednotka č. 48 – Jihomoravský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Jihomoravský
Ulice:	Solniční, Brno
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	89
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	zděný
Počet pater:	2. /5
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	červen 2021
Cena za 1 m ² :	80 787 Kč
Tržní cena:	7 190 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (134)

Další dvě porovnávané nemovitosti se nacházely v samotném centru města Brna. Jednalo se o dva byty v dispozici 2+1 v nadstandardních rozměrech 88 m². Jako

výhodnější vyšla nemovitost vydražená v dražbě o 17 264 Kč/m². Jedná se o rozdíl 27,18 %.

4.13 Zlínský kraj

Dominantou kraje je město Zlín. Pro kraj je typický rozvinutý průmysl, kraj je také díky lázním oblíbenou destinací k turismu. (59)

Ve Zlínském kraji je porovnáván byt v dražbě o dispozici 3+1, o výměře 75 m². Byt je družstevní, nachází se na ulici Nádražní v obci Valašské Meziříčí. Byt je situován v sedmém nadzemním podlaží cihlového bytového domu. K bytu náleží balkon, ale nemá sklepní prostory. (135)

Tabulka číslo 49: Bytová jednotka č. 49 – Zlínský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Zlínský
Ulice:	Nádražní, Valašské Meziříčí
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	75
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	zděný
Počet pater:	7.
Výtah:	ne
Sklep:	ne
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	26. 5. 2021
Odhadní cena:	2 600 000 Kč
Vyvolávací cena:	2 000 000 Kč
Cena za 1 m ² :	30 000 Kč
Cena vydražení:	2 250 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (135)

Nemovitostí pro srovnání je byt o dispozici 3+1 s balkónem, který se nachází v pátém nadzemním podlaží bytového domu bez výtahu na ulici Zašovská, v Krásně nad Bečvou. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Pokoje jsou neprůchozí. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. (136)

Tabulka číslo 50: Bytová jednotka č. 50 – Zlínský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Zlínský
Ulice:	Zašovská, Valašské Meziříčí
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	74
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	5. /5
Výtah:	ne
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	50 m
Novostavba:	ne
Datum:	květen 2021
Cena za 1 m ² :	35 405 Kč
Tržní cena:	2 620 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (136)

Jako první dvojici bytů ve Zlínském kraji byly porovnávány dvě bytové jednotky 3+1 v panelových domech ve městě Valašské Meziříčí. Jako výhodnější vyšla koupě nemovitosti v dražbě o 5 405 Kč/ m², což odpovídá 18,02 %.

První nemovitostí ze druhého páru ke komparaci je byt o dispozici 3+1 o výměře 100 m² nacházející se ve čtvrtém patře cihlového domu bez výtahu. Byt se nachází v obci Mařatice u Uherského Hradiště. K bytu náleží velká terasa (37 m²). Dům je po revitalizaci.
(137)

Tabulka číslo 51: Bytová jednotka č. 51 – Zlínský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Zlínský
Ulice:	Mařatice č.p.1720, Uherské Hradiště
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	100,03
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	zděný
Počet pater:	4. /5
Výtah:	ne
Sklep:	nedohledáno
Balkon / lodžie:	ano

Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	30. 6. 2021
Odhadní cena:	4 810 000 Kč
Vyvolávací cena:	3 990 000 Kč
Cena za 1 m ² :	61 100 Kč
Cena vydražení:	6 110 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (137)

Druhou nemovitostí k porovnání je bytová jednotka, která je dispozičně řešená jako 3+1 s celkovou výměrou 62 m². Nachází se na ulici Tř. Maršála Malinovského v Uherském Hradišti. Dům prošel kompletní revitalizací (zateplení, střecha, okna), včetně nových lodžii. Byt je vhodný k rekonstrukci. (138)

Tabulka číslo 52: Bytová jednotka č. 52 – Zlínský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Zlínský
Ulice:	Maršála Malinovského, Uherské Hradiště
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	62
Dispozice:	3+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	8. /10
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	červen 2021
Cena za 1 m ² :	55 645 Kč
Tržní cena:	3 450 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (138)

Při porovnání druhé dvojice bytových jednotek ve Zlínském kraji došlo k málo vídanému jevu, kdy nemovitost v dražbě převýšila cenu nemovitosti z volného trhu o 5 355 Kč/m² (8,9 %). Příčinou cenového rozdílu byla nadstandardní výměra bytu v dražbě, ke kterému navíc náležela terasa.

4.14 Moravskoslezský kraj

Moravskoslezský kraj je čtvrtým nejlidnatějším krajem v České republice. Je zde rozvinuta průmyslová výroba s centrem ve městě Ostrava. (76)

Nemovitostí v exekuci je byt 2+1, s výměrou 52,12 m². Byt se nachází ve čtvrtém patře panelového domu s výtahem v městské části Ostrava - Poruba, na ulici Mařarská. Občanská vybavenost a MHD je v blízkém dosahu. (139)

Tabulka číslo 53: Bytová jednotka č. 53 – Moravskoslezský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Moravskoslezský
Ulice:	Mařarská, Ostrava-Poruba
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	51,12
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	4. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	22. 9. 2021
Odhadní cena:	1 468 770 Kč
Vyvolávací cena:	979 180 Kč
Cena za 1 m ² :	50 938 Kč
Cena vydražení:	2 604 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (139)

Byt je porovnáván s bytem 2+1 nacházejícím se ve druhém patře panelového domu v ulici Zdeňka Štěpánka v Ostravě - Porubě. Panelový dům je po celkové revitalizaci. Vytápění je zabezpečeno dálkovým ústředním topením. V kuchyni je kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. Kuchyně je o výměře 51 m². Byt je s lodžíí, která je přes celou šířku obývacího pokoje. Byt je udržovaný a částečně zrekonstruovaný. Veškerá občanská vybavenost je v místě. (140)

Tabulka číslo 54: Bytová jednotka č. 54 – Moravskoslezský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Moravskoslezský
Ulice:	Zdeňka Štěpánka, Ostrava-Poruba
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	51
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	2. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ano
Občanská vybavenost:	100 m
MHD:	100 m
Novostavba:	ne
Datum:	září 2021
Cena za 1 m ² :	53 333 Kč
Tržní cena:	2 720 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (140)

Po porovnání dvou bytových jednotek o dispozici 2+1 v městské části Ostrava - Poruba. Cena nemovitosti vydražená v dražbě byla levnější o 2 395 Kč, což činí rozdíl 4,69 %.

Pro srovnání je zde družstevní byt v exekuci, dispozičně řešený jako 2+1 o výměře 43,38 m². Nachází se v pátém patře panelového domu v Havířově - Šumbark, na ulici Emy Destiniové. Byt je v původním stavu. Dům prošel před deseti lety kompletní revitalizací. Občanská vybavenost a MHD je v dosahu. (141)

Tabulka číslo 55: Bytová jednotka č. 55 – Moravskoslezský kraj

Specifikace nemovitosti vydražené v exekuci	
Kraj:	Moravskoslezský
Ulice:	Emy Destiniové, Havířov - Šumbark
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	43,48
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	1. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne

Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum vydražení:	15. 7. 2021
Odhadní cena:	506 667 Kč
Vyvolávací cena:	506 667 Kč
Cena za 1 m ² :	18 952 Kč
Cena vydražení:	824 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (141)

Nemovitostí z reálného trhu je družstevní byt o dispozici 2+1, o výměře 43 m², který se nachází na ulici Orlí v Havířově - Šumbark. Byt je až na menší úpravy a instalovaná plastová okna v původním stavu. K bytové jednotce náleží také prostorná sklepní kóje. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost. (142)

Tabulka číslo 56: Bytová jednotka č. 56 – Moravskoslezský kraj

Tržní cena nemovitosti nabízené na realitním trhu a její specifikace	
Kraj:	Moravskoslezský
Ulice:	Orlí, Havířov, Šumbark
Typ nemovitosti:	bytová jednotka
Velikost (m ²):	43
Dispozice:	2+1
Typ budovy:	panelová
Počet pater:	3. /8
Výtah:	ano
Sklep:	ano
Balkon / lodžie:	ne
Občanská vybavenost:	200 m
MHD:	200 m
Novostavba:	ne
Datum:	červenec 2021
Cena za 1 m ² :	27 209 Kč
Tržní cena:	1 170 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (142)

Třetí a čtvrtou nemovitostí porovnávanou v Moravskoslezském kraji byly dva družstevní byty o dispozici 2+1 v městě Havířov – Šumbark. Výhodnější koupí se jeví nemovitost vydražená v dražbě o 8 257 Kč/m², což činí rozdíl 43,58 %.

4.15 Komparace cen nemovitostí pořízených v dražbě

Ke komparaci cen je vybráno dvacet osm nemovitostí pořízených vydražením. V první části tabulky je zjištěna podlahová plocha nemovitosti v metrech čtverečních a cena vydražení dané nemovitosti, podílem obou parametrů je odvozena cena za jeden metr čtvereční podlahové plochy bytové jednotky.

Na základě výstupů zobrazených v tabulce č. 57 lze konstatovat, že vydražené bytové jednotky měly průměrnou podlahovou plochu 64,36 m². Nejmenší porovnávanou nemovitostí v dražbě je bytová jednotka ze Žďáru nad Sázavou v kraji Vysočina o rozloze 26,28 m², bytová jednotka s největší rozlohou má podlahovou plochu o velikosti 100,03 m² a nachází se v Uherském Hradišti ve Zlínském kraji.

Bytové jednotky jsou vydraženy průměrně za cenu 2 650 914 Kč. Za nejnižší cenu byla vydražena bytová jednotka v obci Hlubočky v Olomouckém kraji, a to za 800 000 Kč. Nejvyšší vydraženou cenou bylo 6 110 000 Kč za nemovitost s největší rozlohou v Uherském Hradišti ve Zlínském kraji. Hodnota mediánu ceny vydražení je 2 313 000 Kč.

Podílem ceny vydražení a podlahové plochy nemovitosti vzniká hodnota ceny za jeden metr čtvereční. Tato hodnota je nezbytná pro porovnání cen nemovitostí nabízených na volném realitním trhu. Průměrná cena za metr čtvereční vydražených nemovitostí je 42 375 Kč/m². Nejmenší hodnota ceny za metr čtvereční je ve městě Most v Ústeckém kraji, a to 10 369 Kč/m². Naopak nejvíce korun za metr čtvereční stojí v Praze 9, kdy hodnota činí 102 347 Kč za m².

Ve druhé části komparace cen nemovitostí v exekuci jsou v tabulce číslo 58 porovnávány ceny vydražení, odhadní ceny a vyvolávací ceny. Průměrná odhadní cena je 2 218 332 Kč. Průměrná vyvolávací cena poté 1 663 434 Kč. Nejnižší odhadní a vyvolávací cena je zjištěna u nemovitosti v Mostu, v Ústeckém kraji, kdy hodnoty činí 270 000 Kč a 180 000 Kč. Nejvyšší odhadní a vyvolávací cena je zjištěna u nemovitosti v Brně, v Jihomoravském kraji, kdy hodnoty činí 7 000 000 Kč a 4 790 000 Kč.

Poměrem ceny vydražení k ceně odhadní lze zjistit, zda se cena nemovitosti dražením zvýšila a nemovitost se tak vydražila nad odhadní cenou, či zda tomu bylo naopak. Nejvyšší navýšení ceny v průběhu dražby je evidováno u bytové jednotky v Mostě, a to o 210,53 %. Důvodem je velmi nízká odhadní i vyvolávací cena. Nejvíce pod odhadní cenou byla vydražena nemovitost v Brně, a to o 20,14 %.

Tabulka číslo 57: Porovnání cen vydražených nemovitostí – 1. část

Nemovitost	Kraj	Plocha nemovitosti (m ²)	Cena vydražení (Kč)	Cena za 1 m ² (Kč/m ²)
1 - Praha 14	Hl. m. Praha	62,98	5 430 000 Kč	86 218 Kč
3 - Praha 9	Hl. m. Praha	51,36	5 256 555 Kč	102 347 Kč
5 - Vlašim	Středočeský	72,48	3 449 184 Kč	47 588 Kč
7 - Rudná	Středočeský	63	4 800 000 Kč	76 190 Kč
9 - Česká Lípa	Liberecký	70,9	2 532 000 Kč	35 712 Kč
11 - Rochlice	Liberecký	98,1	3 553 000 Kč	36 218 Kč
13 - Chomutov	Ústecký	88,2	1 225 000 Kč	13 889 Kč
15 - Most	Ústecký	80,86	838 444 Kč	10 369 Kč
17 - Ostrov	Karlovarský	59,5	1 509 000 Kč	25 361 Kč
19 - Karlovy Vary	Karlovarský	56,5	2 326 000 Kč	41 168 Kč
21 - Plzeň	Plzeňský	52,4	3 161 214 Kč	60 329 Kč
23 - Planá	Plzeňský	67,11	1 596 000 Kč	23 782 Kč
25 - Malonty	Jihočeský	64,67	1 010 000 Kč	15 618 Kč
27 - Tábor	Jihočeský	50	2 300 000 Kč	46 000 Kč
29 - Třebíč	Vysočina	74,6	3 009 000 Kč	40 335 Kč
31 - Žďár	Vysočina	26,28	1 740 000 Kč	66 210 Kč
33 - Ústí	Pardubický	35	1 600 000 Kč	45 714 Kč
35 - Pardubice	Pardubický	91,3	2 391 000 Kč	26 188 Kč
37 - Vamberk	Královehradecký	56	1 820 000 Kč	32 500 Kč
39 - Trutnov	Královehradecký	58,52	2 265 000 Kč	38 705 Kč
41 - Hranice	Olomoucký	73	2 516 001 Kč	34 466 Kč
43 - Hlubočky	Olomoucký	49,6	800 000 Kč	16 129 Kč
45 - Kunštát	Jihomoravský	42	1 720 000 Kč	40 952 Kč
47 - Brno	Jihomoravský	88	5 590 000 Kč	63 523 Kč
49 - Valmez	Zlínský	75	2 250 000 Kč	30 000 Kč
51 - U. Hradiště	Zlínský	100,03	6 110 000 Kč	61 082 Kč
53 - Ostrava	Moravskoslezský	51,12	2 604 180 Kč	50 942 Kč
55 - Havířov	Moravskoslezský	43,48	824 000 Kč	18 951 Kč
Průměr:		64,36	2 650 914 Kč	42 375 Kč
Medián:		62,99	2 313 000 Kč	39 520 Kč
Minimum:		26,28	800 000 Kč	10 369 Kč
Maximum:		100,03	6 110 000 Kč	102 347 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka číslo 58: Porovnání cen vydražených nemovitostí - 2. část

Nemovitost	Cena vydražení (Kč)	Odhadní cena (Kč)	Vyvolávací cena (Kč)	Poměr ceny vydražení k ceně odhadní (%)	Nárůst ceny nemovitosti vydražením (%)	Pokles ceny nemovitosti vydražením (%)
1 - Praha 14	5 430 000 Kč	4 129 000 Kč	4 129 000 Kč	131,51	31,51	
3 - Praha 9	5 256 555 Kč	4 725 000 Kč	3 150 000 Kč	111,25	11,25	
5 - Vlašim	3 449 184 Kč	2 623 776 Kč	1 749 184 Kč	131,46	31,46	
7 - Rudná	4 800 000 Kč	5 500 000 Kč	2 500 000 Kč	87,27		12,73
9 - Česká Lípa	2 532 000 Kč	1 845 000 Kč	1 230 000 Kč	137,24	37,24	
11 - Rochlice	3 553 000 Kč	1 966 667 Kč	2 950 000 Kč	180,66	80,66	
13 - Chomutov	1 225 000 Kč	880 000 Kč	880 000 Kč	139,20	39,20	
15 - Most	838 444 Kč	270 000 Kč	180 000 Kč	310,53	210,53	
17 - Ostrov	1 509 000 Kč	1 495 000 Kč	996 667 Kč	100,94	0,94	
19 - Karlovy Vary	2 326 000 Kč	2 400 000 Kč	1 600 000 Kč	96,92		3,08
21 - Plzeň	3 161 214 Kč	1 713 320 Kč	1 142 214 Kč	184,51	84,51	
23 - Planá	1 596 000 Kč	1 800 000 Kč	1 200 000 Kč	88,67		11,33
25 - Malonty	1 010 000 Kč	1 073 000 Kč	535 500 Kč	94,13		5,87
27 - Tábor	2 300 000 Kč	1 700 000 Kč	2 800 000 Kč	135,29	35,29	
29 - Třebíč	3 009 000 Kč	1 600 000 Kč	1 066 667 Kč	188,06	88,06	
31 - Žďár	1 740 000 Kč	917 100 Kč	611 400 Kč	189,73	89,73	
33 - Ústí	1 600 000 Kč	1 800 000 Kč	1 300 000 Kč	88,89		11,11
35 - Pardubice	2 391 000 Kč	1 310 000 Kč	873 000 Kč	182,52	82,52	
37 - Vamberk	1 820 000 Kč	2 100 000 Kč	1 250 000 Kč	86,67		13,33
39 - Trutnov	2 265 000 Kč	1 500 000 Kč	990 000 Kč	151,00	51,00	
41 - Hranice	2 516 001 Kč	1 630 000 Kč	1 086 667 Kč	154,36	54,36	
43 - Hlubočky	800 000 Kč	800 000 Kč	800 000 Kč	100,00	-	-
45 - Kunštát	1 720 000 Kč	1 950 000 Kč	1 290 000 Kč	88,21		11,79
47 - Brno	5 590 000 Kč	7 000 000 Kč	4 790 000 Kč	79,86		20,14
49 - ValMez	2 250 000 Kč	2 600 000 Kč	2 000 000 Kč	86,54		13,46
51 - U. Hradiště	6 110 000 Kč	4 810 000 Kč	3 990 000 Kč	127,03	27,03	
53 - Ostrava	2 604 180 Kč	1 468 770 Kč	979 180 Kč	177,30	77,30	
55 - Havířov	824 000 Kč	506 667 Kč	506 667 Kč	162,63	62,63	
Průměr:	2 650 914 Kč	2 218 332 Kč	1 663 434 Kč		57,64	10,29
Medián:	2 313 000 Kč	1 756 660 Kč	1 215 000 Kč		51,00	11,56
Minimum:	800 000 Kč	270 000 Kč	180 000 Kč		0,94	3,08
Maximum:	6 110 000 Kč	7 000 000 Kč	4 790 000 Kč		210,53	20,14

Zdroj: vlastní zpracování

4.16 Komparace cen nemovitostí nabízených na volném trhu

Porovnáváno bylo dvacet osm nemovitostí, které byly nabízené na volném realitním trhu. V tabulce číslo 59 je porovnávána podlahová plocha nemovitosti v metrech čtverečních a tržní cena nemovitosti (zjištěná k měsíci vydražení dané nemovitosti v exekuci z tabulky číslo 57). Podílem obou parametrů je zjištěna hodnota ceny za jeden metr čtvereční podlahové plochy bytové jednotky.

Průměrná podlahová plocha těchto nemovitostí činí 63,55 m². Nejmenší bytová jednotka se nachází ve Žďáru nad Sázavou, v kraji Vysočina. Bytová jednotka s největší podlahovou plochou 94 m² se nachází v obci Rochlice, v Libereckém kraji.

Průměrná cena nemovitosti nabízené na volném realitním trhu je 3 401 821 Kč. Nejvyšší cenou byla hodnota 7 190 000 Kč za bytovou jednotku v Brně, v Jihomoravském kraji. Naopak nejnižší cena 1 170 000 Kč byla nabízena za bytovou jednotku v Havířově, v Moravskoslezském kraji. Hodnota mediánu je 2 925 000 Kč.

Podílem tržních cen a ploch jednotlivých bytových jednotek vznikly hodnoty cen za metr čtvereční podlahové plochy bytových jednotek, které jsou nezbytné k porovnání s cenami vydražených nemovitostí. Průměrnou cenou za metr čtvereční je 54 106 Kč. Hodnota mediánu je 52 896 Kč za m². Ze vzorku dvaceti osmi nemovitostí z volného realitního trhu je minimální cena za metr čtvereční 20 633 Kč, která byla zjištěna u bytové jednotky v Mostě, v Ústeckém kraji. Naopak nejvyšší cena za metr čtvereční byla zjištěna u nemovitosti v Praze 9, u které je hodnota 104 615 Kč za m².

Tabulka číslo 59: Porovnání cen nemovitostí nabízených na volném trhu

Nemovitost	Kraj	Plocha nemovitosti (m ²)	Tržní cena	Cena za 1 m ²
2 - Praha 14	Hl. m. Praha	68,39	6 540 000 Kč	95 628 Kč
4 - Praha 9	Hl. m. Praha	52	5 440 000 Kč	104 615 Kč
6 - Vlašim	Středočeský	75	4 110 000 Kč	54 800 Kč
8 - Davle	Středočeský	78	6 230 000 Kč	79 872 Kč
10 - Česká Lípa	Liberecký	70	3 510 000 Kč	50 143 Kč
12 - Rochlice	Liberecký	94	4 730 000 Kč	50 319 Kč
14 - Chomutov	Ústecký	91	2 290 000 Kč	25 165 Kč
16 - Most	Ústecký	79	1 630 000 Kč	20 633 Kč
18- Ostrov	Karlovarský	51	2 090 000 Kč	40 980 Kč
20 - Karlovy Vary	Karlovarský	57	3 830 000 Kč	67 193 Kč
22 - Plzeň	Plzeňský	53	3 290 000 Kč	62 075 Kč
24 - Chodová	Plzeňský	69	2 075 000 Kč	30 072 Kč
26 - Český Krumlov	Jihočeský	63	2 870 000 Kč	45 556 Kč
28 - Tábor	Jihočeský	48	2 496 000 Kč	52 000 Kč
30 - Třebíč	Vysočina	74	3 550 000 Kč	47 973 Kč
32 - Žďár	Vysočina	35	2 110 000 Kč	60 286 Kč
34 - Ústí	Pardubický	36	1 990 000 Kč	55 278 Kč
36 - Pardubice	Pardubický	85	5 270 000 Kč	62 000 Kč
38 - Vamberk	Královehradecký	56	2 130 000 Kč	38 036 Kč
40 - Trutnov	Královehradecký	61	3 200 000 Kč	52 459 Kč
42 - Hranice	Olomoucký	74	2 870 000 Kč	38 784 Kč
44 - Šternberk	Olomoucký	47	2 920 000 Kč	62 128 Kč
46 - Kunštát	Jihomoravský	44	2 930 000 Kč	66 591 Kč
48 - Brno	Jihomoravský	89	7 190 000 Kč	80 787 Kč
50 - Krásno	Zlínský	74	2 620 000 Kč	35 405 Kč
52 - U. Hradiště	Zlínský	62	3 450 000 Kč	55 645 Kč
54 - Ostrava	Moravskoslezský	51	2 720 000 Kč	53 333 Kč
56 - Havířov	Moravskoslezský	43	1 170 000 Kč	27 209 Kč
Průměr:		63,55	3 401 821 Kč	54 106 Kč
Medián:		62,50	2 925 000 Kč	52 896 Kč
Minimum:		35,00	1 170 000 Kč	20 633 Kč
Maximum:		94,00	7 190 000 Kč	104 615 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.17 Komparace cen vydražených nemovitostí s cenami nemovitostí nabízených na volném trhu

Následující tabulka je tvořena parametry nemovitostí vydražených a parametry nemovitostí nabízených na volném trhu. Porovnávána je cena za metr čtvereční podlahové plochy, a to formou rozdílu cen v korunách za metr čtvereční, procentuálního rozdílu cen v procentech a posouzením výhodnosti investice do nemovitosti. Poslední hodnotou v tabulce je průměrná hodnota rozdílu v cenách za metr čtvereční za jednotlivé kraje.

Rozdíl cen (v Kč/m²) obou typů nemovitostí vyjadřuje, o kolik korun byla cena za metr čtvereční nemovitosti nabízené na volném realitním trhu vyšší než cena za metr čtvereční nemovitosti vydražené v dražbě. Hodnota rozdílu cen (Kč/m²) je získána odečtením ceny za m² vydražené nemovitosti od ceny za m² nemovitosti z trhu.

Hodnota procentuálního rozdílu cen za metr čtvereční vznikne podílem ceny za metr čtvereční nemovitosti z volného trhu cenou za metr čtvereční vydražené nemovitosti. Hodnota se poté násobí stem, aby byl podíl vyjádřen v procentech.

$$\text{Procentuální rozdíl cen } \left(\frac{\text{Kč}}{\text{m}^2} \right) = \frac{\text{tržní cena za m}^2}{\text{vydražená cena za m}^2} * 100$$

Odečte-li se od celkové hodnoty (100 %) hodnota procentuálního rozdílu cen, lze určit, zda by byla investice do nemovitosti v exekuci v porovnání s investováním do nemovitosti z volného trhu výhodnější.

Tabulka číslo 60: Celková komparace cen za metr čtvereční vybraných nemovitostí

Nemovitost	Cena za 1 m ²	Rozdíl cen (Kč/m ²)	Rozdíl cen (Kč/m ²) v %	Nemovitost v exekuci je levnější o (%)	Nemovitost v exekuci je dražší o (%)	Investice do nemovitosti v exekuci je výhodnější:	Průměrný rozdíl v cenách za m ² v kraji (%)
1 - Praha 14	86 218 Kč					ANO	6,57
2 - Praha 14	95 628 Kč	9 410 Kč	110,91	10,91		ANO	
3 - Praha 9	102 347 Kč					ANO	
4 - Praha 9	104 615 Kč	2 268 Kč	102,22	2,22		ANO	9,99
5 - Vlašim	47 588 Kč					ANO	
6 - Vlašim	54 800 Kč	7 212 Kč	115,15	15,15		ANO	
7 - Rudná	76 190 Kč					ANO	39,67
8 - Davle	79 872 Kč	3 681 Kč	104,83	4,83		ANO	
9 - Česká Lípa	35 712 Kč					ANO	
10 - Česká Lípa	50 143 Kč	14 431 Kč	140,41	40,41		ANO	90,09
11 - Rochlice	36 218 Kč					ANO	
12 - Rochlice	50 319 Kč	14 101 Kč	138,93	38,93		ANO	
13 - Chomutov	13 889 Kč					ANO	62,40
14 - Chomutov	25 165 Kč	11 276 Kč	181,19	81,19		ANO	
15 - Most	10 369 Kč					ANO	
16 - Most	20 633 Kč	10 264 Kč	198,98	98,98		ANO	14,67
17 - Ostrov	25 361 Kč					ANO	
18 - Ostrov	40 980 Kč	15 619 Kč	161,59	61,59		ANO	
19 - Karlovy Vary	41 168 Kč					ANO	102,37
20 - Karlovy Vary	67 193 Kč	26 025 Kč	163,22	63,22		ANO	
21 - Plzeň	60 329 Kč					ANO	
22 - Plzeň	62 075 Kč	1 747 Kč	102,90	2,90		ANO	4,99
23 - Planá	23 782 Kč					ANO	
24 - Chodová	30 072 Kč	6 291 Kč	126,45	26,45		ANO	
25 - Malonty	15 618 Kč					ANO	78,83
26 - Český Krumlov	45 556 Kč	29 938 Kč	291,69	191,69		ANO	
27 - Tábor	46 000 Kč					ANO	
28 - Tábor	52 000 Kč	6 000 Kč	113,04	13,04		ANO	4,99
29 - Třebíč	40 335 Kč					ANO	
30 - Třebíč	47 973 Kč	7 638 Kč	118,94	18,94		ANO	
31 - Žďár	66 210 Kč					NE	78,83
32 - Žďár	60 286 Kč	- 5 924 Kč	91,05		8,95	ANO	
33 - Ústí	45 714 Kč					ANO	
34 - Ústí	55 278 Kč	9 563 Kč	120,92	20,92		ANO	78,83
35 - Pardubice	26 188 Kč					ANO	
36 - Pardubice	62 000 Kč	35 812 Kč	236,75	136,75		ANO	

37 - Vamberk	32 500 Kč					ANO	26,28
38 - Vamberk	38 036 Kč	5 536 Kč	117,03	17,03			
39 - Trutnov	38 705 Kč					ANO	
40 - Trutnov	52 459 Kč	13 754 Kč	135,54	35,54			148,86
41 - Hranice	34 466 Kč					ANO	
42 - Hranice	38 784 Kč	4 318 Kč	112,53	12,53			
43 - Hlubočky	16 129 Kč					ANO	44,89
44 - Šternberk	62 128 Kč	45 999 Kč	385,19	285,19			
45 - Kunštát	40 952 Kč					ANO	
46 - Kunštát	66 591 Kč	25 639 Kč	162,61	62,61			4,56
47 - Brno	63 523 Kč					ANO	
48 - Brno	80 787 Kč	17 264 Kč	127,18	27,18			
49 - Valmez	30 000 Kč					ANO	4,56
50 - Krásno	35 405 Kč	5 405 Kč	118,02	18,02			
51 - U. Hradiště	61 082 Kč					NE	
52 - U. Hradiště	55 645 Kč	- 5 437 Kč	91,10		8,90		24,13
53 - Ostrava	50 942 Kč					ANO	
54 - Ostrava	53 333 Kč	2 391 Kč	104,69	4,69			
55 - Havířov	18 951 Kč					ANO	43,58
56 - Havířov	27 209 Kč	8 258 Kč	143,58				
Průměr:	48 240 Kč	11 731 Kč	147,02				

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za metr čtvereční podlahové plochy všech porovnávaných nemovitostí je 48 240 Kč. Na základě výstupu z tabulky číslo 60 lze tvrdit, že investování do nemovitosti v exekuci bylo v porovnání s investováním do nemovitostí nabízených na volném realitním trhu výhodnější dvacet šest krát z dvaceti osmi porovnávaných dvojic. Největší cenová diference mezi investováním do nemovitostí v exekuci a nemovitostí z volného trhu je v Olomouckém kraji, a to 148, 86 %. Rozdíl cen za metr čtvereční je mezi obcemi Hlubočky a Šternberk 285,19%, ovlivňujícími faktory rozdílnosti jsou pravděpodobně velikost obce a historické jádro v obci Šternberk. Podobný případ nastal v Jihočeském kraji, kde je ze stejného důvodu rozdíl cen 191,69%. Mezi nejzajímavější kraje k investování do nemovitosti v exekuci patří Ústecký kraj, kde u obou porovnávaných bytových jednotek vyšel 81,19% a 98,98% rozdíl cen za metr čtvereční. Průměrný rozdíl mezi cenami za metr čtvereční je tedy v Ústeckém kraji 90,09%.

5 Výsledky a diskuze

V této diplomové práci bylo porovnáno padesát šest nemovitostí, jejichž nejdůležitějším srovnávacím znakem byla cena za metr čtvereční podlahové plochy. Porovnávány byly nemovitosti pořízené vydražením a nemovitosti nabízené na volném realitním trhu.

5.1 Výsledky

V kraji **Hlavního města Prahy** byly porovnány dvě bytové jednotky v lokalitě Černý most. Bytem 3+kk o výměře 62,98 m², na ulici kpt. Stránského 494, byla reprezentována bytová jednotka vydražená v exekuci, která byla vydražena za 5 430 000 Kč. Cena za metr čtvereční podlahové plochy je v přepočtu 86 218 Kč. Zástupcem volného trhu je byt o velikosti 3+kk s celkovou výměrou 68,39 m², nabízený za cenu 6 540 000 Kč. V přepočtu je cena za metr čtvereční 95 628 Kč. Z porovnání obou uvedených nemovitostí nacházejících se na stejné ulici je zřejmé, že tržní cena se liší od ceny vydražené nemovitosti v exekuci o 9 410,- Kč/m², což je **10,91% rozdíl**. Druhou srovnávanou nemovitostí v exekuci je byt v dispozici 2+1, o výměře 51,36 m² na ulici Vítkovická v Praze – Letňanech, která byla vydražena za 5 256 555 Kč. V přepočtu je cena za metr čtvereční 102 347 Kč. Bytová jednotka byla porovnána s bytem o dispozici 2+1, o výměře 52 m² s balkonem, nacházejícím se v pražských Letňanech. Byt byl nabízen za 5 440 000 Kč, v přepočtu pak za 104 615 Kč/m². Porovnáním pořizovacích cen obou nemovitostí nacházejících se ve stejné lokalitě Praha – Letňany a na stejné ulici Vítkovická, je zřejmé, že rozdíl mezi tržní cenou a cenou z dražby činí 2 268,- Kč /m², což znamená **rozdíl 2,22 %**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu **v kraji Hlavního města Prahy 6,57 %**.

Ve **Středočeském kraji** byla zvolena bytová jednotka o dispozici 3+kk (jedná se o mezonetový byt) v obci Vlašim, o velikosti 72,48 m², vydražená za 3 449 184 Kč. Cena za metr čtvereční je v přepočtu 47 588 Kč. Porovnána byla s bytovou jednotkou o dispozici 3+1, s lodžií, taktéž ve Vlašimi, o celkové ploše bytu 75 m², která byla nabízena za 4 110 000 Kč, v přepočtu tak za 54 800 Kč/m². Z porovnání cen obou nemovitostí je patrné, že cena nemovitosti v dražbě je výhodnější o 7 212 Kč/m², tedy **o 15,15 %**. Dále byl porovnán byt o dispozici 3+kk, o výměře 63 m² v obci Rudná u Prahy, který byl

vydražen za 4 800 000 Kč. Cena za metr čtvereční je v přepočtu 76 190 Kč. Ke srovnání byla vybrána bytová jednotka o dispozici 3+kk, o velikosti 78 m² s velkou zastřešenou terasou v Davli, která byla nabízena za 6 230 000 Kč. V přepočtu na cenu za metr čtvereční tak za 79 872 Kč. Z porovnání dvou výše uvedených bytových jednotek nacházejících se na periferiích Prahy vychází výhodněji nemovitost vydražená v exekuci, a to o 3 681,- Kč/m². Rozdíl cen je tak **4,83%**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu **ve Středočeském kraji 9,99 %**.

Za **Liberecký kraj** byla vybrána bytová jednotka o dispozici 3+1 o výměře 70,90 m² ve městě Česká Lípa, vydražená za 2 532 000 Kč, v přepočtu byla cena za metr čtvereční 35 712 Kč. Byt byl porovnán s bytem 3+1 o výměře 70 m², který byl nabízen za 3 510 000 Kč. V přepočtu ceny na metr čtvereční tak za 50 143 Kč/m². Po porovnání dvou výše uvedených bytů vychází výhodněji byt prodaný prostřednictvím dražby o 14 431 Kč/m², což činí **40,41 %**. Dalším porovnávaným bytem byl byt 4+1, o výměře 98 m² v Liberci – Rochlice. Byt byl vydražen za 3 553 000 Kč, v přepočtu tak za 36 218 Kč/m². Byt byl porovnán s bytovou jednotkou o dispozici 4+1, o výměře 94 m² v Liberci – Rochlice, která byla nabízena za 4 730 000 Kč. V přepočtu tak za 50 319 Kč/m². Porovnáním druhé dvojice nemovitostí vyšla cena přepočtem na metr výhodněji pro vydraženou nemovitost o 14 101 Kč/m², což činí rozdíl **38,93 %**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu **v Libereckém kraji 39,67 %**.

V **Ústeckém kraji** byl vybrán byt o dispozici 4+1, o výměře 88,20 m² Chomutově, který byl vydražen za 1 225 000 Kč. V přepočtu tak za 13 889 Kč/m². Porovnán byl s bytem dispozičně zařízeným jako 4+1, o výměře 91 m², nabízeným za 2 290 000 Kč, v přepočtu tak za 25 165 Kč/m². Jako výhodnější koupě se jeví nemovitost vydražená v dražbě, a to o 11 276 Kč/m², což je **rozdíl 81,19 %**. Dále byl vybrán byt v obci Obrnice, dispozičně řešen jako 4+1 o výměře 80,86 m², který byl vydražen za 838 444 Kč, v přepočtu tak za 10 369 Kč/m². Porovnán byl s bytem v Mostě o dispozici 4+1 s lodžii, o velikosti 79 m². Byt byl nabízen za 1 630 000 Kč, v přepočtu tak za 20 633 Kč/m². Výhodněji vyšla nemovitost pořízena v dražbě o 10 264 Kč/m², což je **o 98,98 %**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu **v Ústeckém kraji 90,09 %**.

V **Karlovarském kraji** byl vybrán byt o dispozici 2+1, o výměře 59,5 m², který se nachází na ulici Jungmannova, v obci Ostrov. Byt byl vydražen za 1 509 000 Kč, v přepočtu tak za 25 361 Kč/m². Vydražená bytová jednotka byla porovnána s bytem v Ostrově, taktéž na ulici Jungmanova, o dispozici 2+1 s balkonem, o velikosti 51 m², nabízeném za 2 090 000 Kč, v přepočtu tak za 40 980 Kč/m². Nemovitost vydražená v dražbě vychází výhodněji o 15 619 Kč/m², což je **rozdíl 61,59 %**. Druhá vydražená bytová jednotka se nachází na ulici Krymská v Karlových Varech a je dispozičně řešena jako 2+1, o výměře 56,5 m². Vydražena byla za 2 326 000,- Kč. Což je v přepočtu za 41 168 Kč/m². Porovnána byla s bytem na ulici Krymská v Karlových Varech, který je dispozičně řešen jako 2+1, o celkové ploše 57 m², který byl nabízen za 3 830 000 Kč. V přepočtu tak za 67 193 Kč/m². Rozdíl cen bytů činí 26 025 Kč/m², což je **rozdíl 63,22 %**, a nemovitost vydražená je opět výhodnější. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **Karlovarském kraji 62,40 %**.

Z Plzeňského kraje byl vybrán byt dispozičně zařízený jako 2+1 o výměře 52,4 m², který se nachází na ulici Rychtaříkova 44, ve městě Plzni. Byl vydražen za 3 161 214 Kč, v přepočtu tak za 60 329 Kč/m². Porovnáván byl s bytem o dispozici 2+1 a podlahové ploše 53 m², který se nachází ve druhém podlaží domu v Plzni na Slovanech v Habrmannově ulici, který byl nabízen za 3 290 000 Kč, což je v přepočtu za 62 075 Kč/m². Výsledný rozdíl cen za metr čtvereční byl nepatrný a činil 1 747 Kč/ m², což odpovídá **2,9 %**. Druhou porovnávanou jednotkou byl vydražený byt o dispozici 3+1 se sklepem ve Fučíkově ulici v Plané u Mariánských Lázní. Plocha bytu činí 67,11 m². Vydražen byl za 1 596 000 Kč, v přepočtu tak za 23 782 Kč/m². Ke komparaci byl vybrán byt, dispozičně řešený jako 3+1 s komorou, nacházející se v Chodové Plané. Výměra bytu činí 69,23 m² a byl nabízen za 2 075 000 Kč, v přepočtu tak za 30 072 Kč/m². Výhodnější koupí se jeví bytová jednotka pořízena v dražbě a to o **26,45 %** což odpovídá 6 292 Kč/m². **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **Plzeňském kraji 14,67 %**.

V **Jihočeském kraji** byl vybrán byt v panelovém domě v obci Malonty o dispozici 3+1, o výměře 64,67 m². Byt byl vydražen za 1 010 000 Kč, v přepočtu tak za 15 618 Kč/m². Porovnán byl s bytem o dispozici 3+1 a o celkové rozloze 63 m² v části obce Český Krumlov. Tento byt byl nabízen za 2 870 000 Kč, v přepočtu tak za 45 556 Kč/m².

Jako výhodnější se jeví bytová jednotka pořízená v dražbě s rozdílem 29 938 Kč/m². **Rozdíl cen je tedy 191,69 %**. Velikost rozdílu je způsobena lokalitou. Předmětem druhé dražby byl byt o dispozici 2+kk, o výměře 50 m², který se nachází ve městě Tábor. Byt byl vydražen za 2 300 000 Kč, v přepočtu tak za 46 000 Kč/m². Pro porovnání byl vybrán byt o dispozici 2+kk s balkónem, který se nachází v Táboře. Výměra bytu je 48 m². Byt byl nabízen za 2 496 000 Kč, v přepočtu tak za 52 000 Kč/m². Jako výhodnější se jeví nemovitost zakoupená v dražbě, ale ne s tak markantním rozdílem, jednalo se pouze o 6 000 Kč/m², což je v přepočtu **13,04 %**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **Jihočeském kraji 102,37 %**.

V kraji Vysočina byla vybrána bytová jednotka v exekuci z Třebíče o dispozici 3+1, která je o výměře 74,6 m². Vydražena byla za 3 009 000 Kč, v přepočtu pak za 40 335 Kč/m². Nemovitost v exekuci byla porovnána s bytem o dispozici 3+1, který se nachází v Třebíči – Borovině. Byt měl 74 m² a byl nabízen za 3 550 000 Kč, což je v přepočtu za 47 973 Kč/m². V celkovém výsledku vyšel jako výhodnější koupě o **18,94 %** byt vydražený, což se rovná 7 638 Kč/m². Druhý porovnávaný pár tvoří bytová jednotka, dispozičně řešená jako 1+1 o výměře 26,28 m² ze Žďáru nad Sázavou, která byla vydražena za 1 740 000 Kč, v přepočtu pak za 66 210 Kč/m². K porovnání byl vybrán byt 1+1 v osobním vlastnictví s lodžii, o výměře 35 m², který se nachází ve Žďáru nad Sázavou. Byt byl nabízen za 2 110 000 Kč, v přepočtu pak za 60 286 Kč/m². U této dvojice porovnávaných bytů v kraji Vysočina došlo k málo vídanému jevu. Nemovitost zakoupená **v dražbě byla dražší** o 5 924 Kč/m² než nemovitost z volného realitního trhu. **Rozdíl cen je 8,95%**. Přestože má bytová jednotka v dražbě menší výměru oproti nemovitosti z trhu, byla vydražena za vyšší cenu, jelikož bytový dům, ve kterém je bytová jednotka situována, se nachází v chráněném krajinném území okrajové části města Žďár nad Sázavou. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **kraji Vysočina 4,99 %**.

Z Pardubického kraje byl vybrán družstevní byt o dispozici 1+1, o výměře 35 m² s balkónem, který se nachází v ulici Popradské v Ústí nad Orlicí, který byl vydražen za 1 600 000 Kč, v přepočtu tedy za 45 714 Kč/m². Nemovitost v exekuci byla porovnána s bytem o dispozici 1+1 a o výměře 36 m² taktéž z Ústí nad Orlicí, který byl nabízen za

1 990 000 Kč, v přepočtu tedy za 55 278 Kč/m². Výhodněji vyšla nemovitost zakoupená v dražbě a to o **20,92 %**, což činí rozdíl 9 563 Kč/m².

Dále byl porovnán byt 4+1 s lodžii v Pardubicích, jehož celková podlahová plocha byla 91,3 m². Vydražen byl za 2 391 000 Kč, což je v přepočtu 26 188 Kč/m². Byt je zatížen věcným břemenem doživotního užívání, tato skutečnost se promítla do výsledné ceny. Pro srovnání byl vybrán byt s dispozicí 4+1 o celkové výměře 84,7 m² v Pardubicích, který byl nabízen za 5 270 000 Kč, v přepočtu tak za 62 000 Kč/m². Jako výhodnější koupě vyšla bytová jednotka v dražbě o 35 812 Kč/ m², což je výhodnější o **136,75 %**. Důvodem je skutečnost, že vydražená bytová jednotka byla zatížena věcným břemenem doživotního užívání zapsaného v katastru nemovitostí, které se tak promítlo do výsledné ceny. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **Pardubickém kraji 78,83 %**.

V **Královeshradském kraji** je srovnáván byt 2+1 s balkónem, o výměře 56 m² ve Vamberku, který byl vydražen za 1 820 000 Kč. V přepočtu pak za 32 500 Kč/m². Porovnáván je s bytem ve Vamberku na ulici Jiráskova o dispozici 2+1 s komorou, který je o rozloze 56 m², a který byl nabízen za 2 130 000 Kč. V přepočtu pak za 38 036 Kč/m². Výhodnější koupí se jeví nemovitost zakoupená v dražbě o 5 536 Kč/m², což je o **17,03 %**. Další nemovitostí v exekuci je byt o dispozici 2+1 s lodžii ve městě Trutnov, o velikosti 58,52 m², který byl vydražen za 2 265 000 Kč, v přepočtu pak za 38 705 Kč/m². Porovnán byl s bytem 2+1 v osobním vlastnictví, který se také nachází v Trutnově. Byt je o rozloze 61 m² a byl nabízen za 3 200 000 Kč. V přepočtu pak za 52 459 Kč/m². Z tohoto porovnání je patrné, jak výhodné je koupit nemovitost v dražbě, jelikož rozdíl v cenách za metr čtvereční činil 13 754 Kč. **Rozdíl cen** je tedy **35,54 %**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **Královeshradském kraji 26,28 %**.

V **Olomouckém kraji** byla vybrána nemovitostí v exekuci o dispozici 3+1, o výměře 73 m². Byt se nachází v ulici Na Hrázi, ve městě Hranice. Byt byl vydražen za 2 516 000 Kč. V přepočtu pak za 34 466 Kč/m². Porovnán byl s bytem o dispozici 3+1 s balkonem o velikosti 74 m². Bytová jednotka se nachází na žádaném sídlišti Struhlovsko v Hranicích, nabízena byla za 2 870 000 Kč, v přepočtu tak za 38 784 Kč/m². Výhodnější cenu nabízí nemovitost vydražená, a to o **12,53 %**, což je rozdíl 4 318 Kč/m². Druhým porovnávaným bytem je byt na ulici Na Orátě v Hlubočkách o dispozici 2+1 a rozloze 49,6 m², který byl

vydražen za 800 000 Kč. V přepočtu pak za 16 129 Kč/m². Oproti tomu byl vybrán byt s dispozicí 2+1 ve Šternberku u Olomouce, o rozloze 47 m², který byl nabízen za 2 920 000 Kč, v přepočtu pak za 62 128 Kč/m². Rozdíl 45 999 Kč za metr čtvereční, což je v přepočtu **285,19 %**, mezi cenou za nemovitost vydraženou v malé obci Hlubočky a nemovitostí na volném trhu z lokality Šternberk je způsoben rozdílností lokalit, ovlivňujícími faktory jsou pravděpodobně velikost obce a historické jádro v obci Šternberk. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **Olomouckém kraji 148,86 %**.

V **Jihomoravském kraji** byl vybrán družstevní byt v exekuci o dispozici 2+1 nacházející se ve městě Kunštát. Byt je o výměře 42 m² a byl vydražen za 1 720 000 Kč. V přepočtu tedy za 40 952 Kč/m². Ke komparaci byl vybrán družstevní byt o dispozici 2+1 o výměře 44 m², taktéž z města Kunštát, který byl nabízen za 2 930 000 Kč, v přepočtu tak za 66 591 Kč/m². Při porovnání těchto bytových jednotek došlo k málo vídané situaci, kdy byly porovnávány dva družstevní byty, které se zpravidla draží velmi málo. Jako výhodnější vyšla koupě nemovitosti v dražbě o 25 639 Kč/m². **Rozdíl je 62,61 %**. Dále je porovnáván byt 2+1 o výměře 88 m² na ulici Údolní v Brně, který byl vydražen za 5 590 000 Kč. V přepočtu pak za 63 523 Kč/m². Porovnán byl s bytem o dispozici 2+1 o výměře 69,1 m², který se nachází v centru města Brna. Byt byl nabízen za 7 190 000 Kč, v přepočtu tedy za 80 787 Kč/m². Výhodněji vyšla nemovitost vydražená v dražbě o 17 264 Kč/m². Jedná se o **rozdíl 27,18 %**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu v **Jihomoravském kraji 44,89 %**.

Ve Zlínském kraji byl porovnáván byt v dražbě o dispozici 3+1, o výměře 75 m². Byt byl družstevní a nachází se v obci Valašské Meziříčí. Byt byl vydražen za 2 250 000 Kč, v přepočtu tak za 30 000 Kč/m². Nemovitostí pro srovnání je byt o dispozici 3+1 s balkónem, který se nachází v Krásnu nad Bečvou. Tento byt o rozloze 74 m² byl nabízen za 2 620 000 Kč, v přepočtu pak za 35 405 Kč/m². Jako výhodnější vyšla koupě nemovitosti v dražbě o 5 405 Kč/m², což odpovídá **18,02 %**. První nemovitostí z druhého páru ke komparaci je byt o dispozici 3+1 o výměře 100 m², který se nachází v obci Mařatice u Uherského Hradiště. K bytu náleží velká terasa (37 m²). Byt byl vydražen za 6 110 000 Kč, takže v přepočtu za 61 082 Kč/m². Druhou nemovitostí k porovnání byla

bytová jednotka, která je dispozičně řešená jako 3+1 s celkovou výměrou 62 m². Nachází se v Uherském Hradišti. Tento byt byl nabízen za 3 450 000 Kč, tedy v přepočtu za 55 645 Kč/m². Při porovnání druhé dvojice bytových jednotek ve Zlínském kraji došlo k málo vídanému jevu, kdy **nemovitost v dražbě převýšila cenu nemovitosti z volného trhu** o 5 355 Kč/m², což je o **8,9 %**. Příčinou cenového rozdílu byla nadstandardní výměra bytu v dražbě, ke kterému navíc náležela terasa. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu **ve Zlínském kraji 4,56 %**.

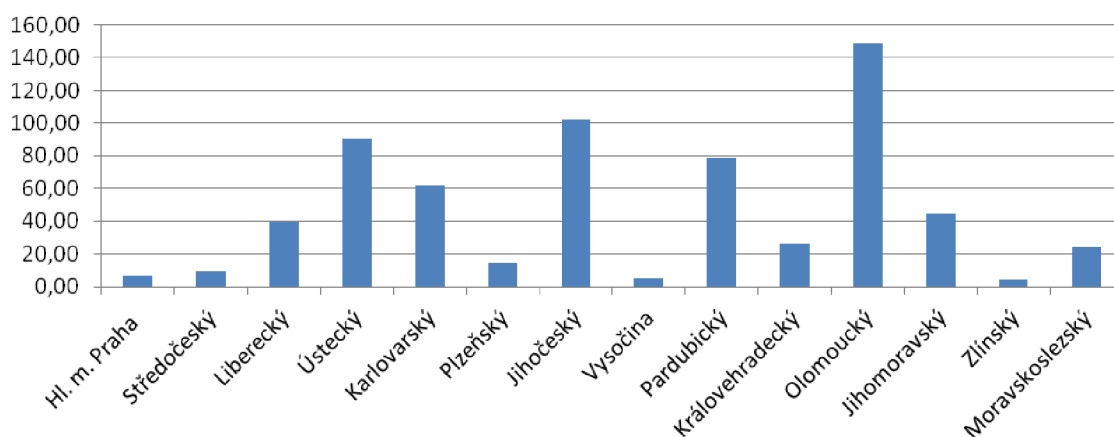
V Moravskoslezském kraji byla vybrána nemovitost v exekuci s výměrou 51,12 m² o dispozici 2+1 v městské části Ostrava – Poruba. Byt byl vydražen za 2 604 180 Kč, v přepočtu tedy za 50 942 Kč/m². Byt byl porovnán s bytem 2+1 nacházejícím se ve druhém patře panelového domu v Ostravě – Porubě. Byt o výměře 51 m² byl nabízen za cenu 2 720 000 Kč, v přepočtu tak za 53 333 Kč/m². Cena nemovitosti vydražená v dražbě byla levnější o 2 395 Kč, což činí **rozdíl 4,69 %**. Pro srovnání je zde družstevní byt v exekuci, dispozičně řešený jako 2+1 o výměře 43,38 m². Nachází se v pátém patře panelového domu v Havířově – Šumbark. Nemovitost byla vydražena za 824 000 Kč, v přepočtu tak za 18 951 Kč/m². Nemovitostí pro srovnání je družstevní byt o dispozici 2+1, o výměře 43 m², který se nachází v Havířově – Šumbark. Byt byl nabízen za 1 170 000 Kč, v přepočtu pak za 27 209 Kč/m². Výhodnější koupí se jeví nemovitost vydražená v dražbě o 8 257 Kč/m², což činí **rozdíl 43,58 %**. **Průměrný rozdíl** v cenách za metr čtvereční podlahové plochy je mezi vydraženými nemovitostmi a nemovitostmi nabízenými na volném trhu **v Moravskoslezském kraji 43,58 %**.

Největší cenová diference mezi investováním do nemovitostí v exekuci a nemovitostí z volného trhu se objevila v Olomouckém kraji, kdy je mezi nemovitostmi z obcí Hlubočky a Šternberk **285,19%**. Faktory mající vliv na výši tohoto rozdílu jsou pravděpodobně velikost obcí a historické jádro v obci Šternberk.

Nejmenší cenová diference mezi investováním do nemovitostí v exekuci a nemovitostí z volného trhu se objevila v Praze, kde je mezi nemovitostmi z Prahy **9 2,22%** rozdíl v cenách za metr čtvereční. Hlavní město Praha je krajem s nejvyššími cenami za metr čtvereční, proto byla i nemovitost v exekuci vydražena za vyšší cenu a finální diference mezi oběma typy nemovitostí nebyla tak velká.

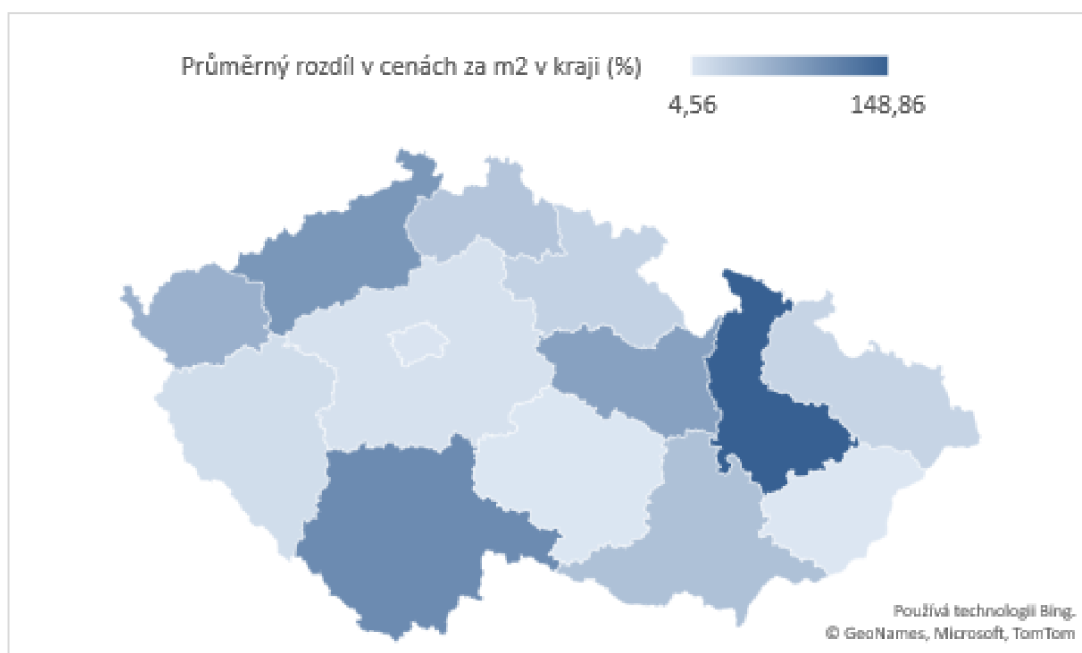
V jednotlivých krajích byl z rozdílů v cenách za metr čtvereční vypočten průměr k odvození kraje s průměrně nejvyšší a nejnižší diferencí. Průměrně je největší cenová diference mezi investováním do nemovitostí v exekuci a nemovitostí z volného trhu v Olomouckém kraji, a to 148,86 %. Průměrně nejmenší cenová diference mezi investováním do nemovitostí v exekuci a nemovitostí z volného trhu je ve Zlínském kraji, a to 4,56 %. Průměrné krajské hodnoty jsou znázorněny v následujících dvou grafech.

Graf číslo 27: Průměrný rozdíl v cenách za m² v krajích mezi oběma typy nemovitostí (%)



Zdroj: vlastní zpracování

Graf číslo 28: Cenová mapa průměrných rozdílů v cenách za m²

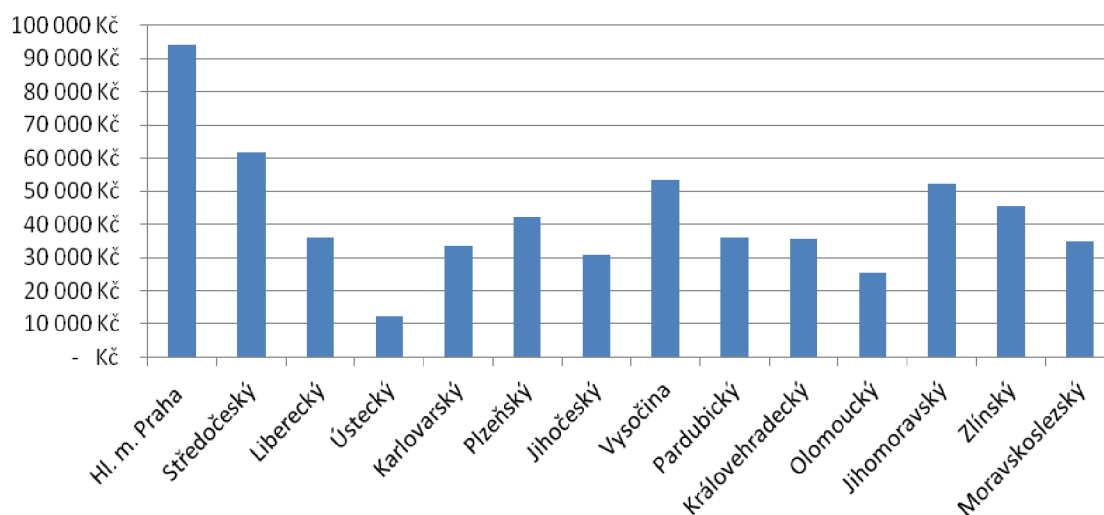


Zdroj: vlastní zpracování

Mezi nejzajímavější kraje k investování do nemovitosti v exekuci patří Ústecký kraj, kde u obou porovnávaných bytových jednotek vyšel 81,19% a 98,98% rozdíl cen za metr čtvereční. Průměrný rozdíl mezi cenami za metr čtvereční je tedy v Ústeckém kraji 90,09%.

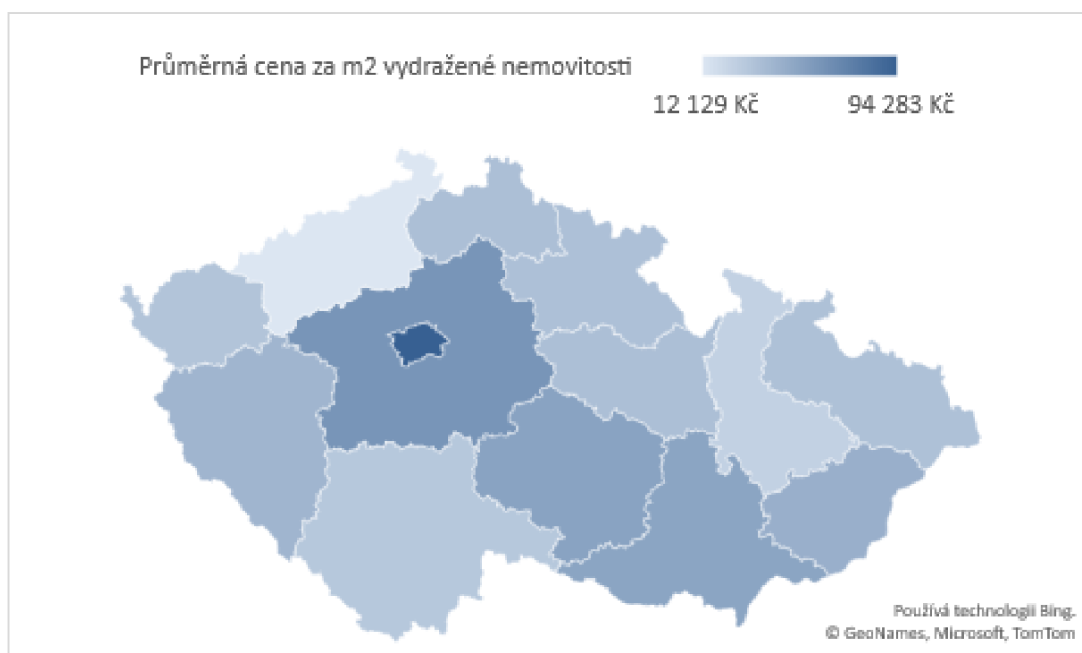
Následující grafy znázorňují porovnání průměrných cen za metr čtvereční podlahové plochy vydražených bytových jednotek v krajích. Nejvyšší ceny za metr čtvereční vydražených nemovitostí byly zjištěny v kraji Hlavního města Prahy a ve Středočeském kraji. Nejnižší ceny za metr čtvereční byly zjištěny u bytových jednotek vydražených v Ústeckém a Olomouckém kraji.

Graf číslo 29: Porovnání průměrných cen za m² vydražených nemovitostí mezi kraji



Zdroj: vlastní zpracování

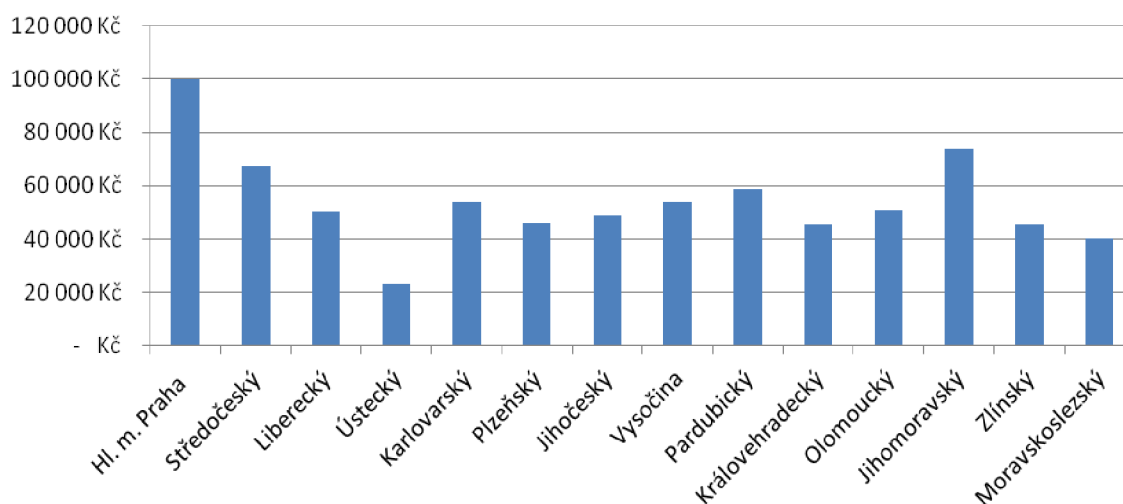
Graf číslo 30: Cenová mapa průměrných cen za m² vydražených nemovitostí mezi kraji



Zdroj: vlastní zpracování

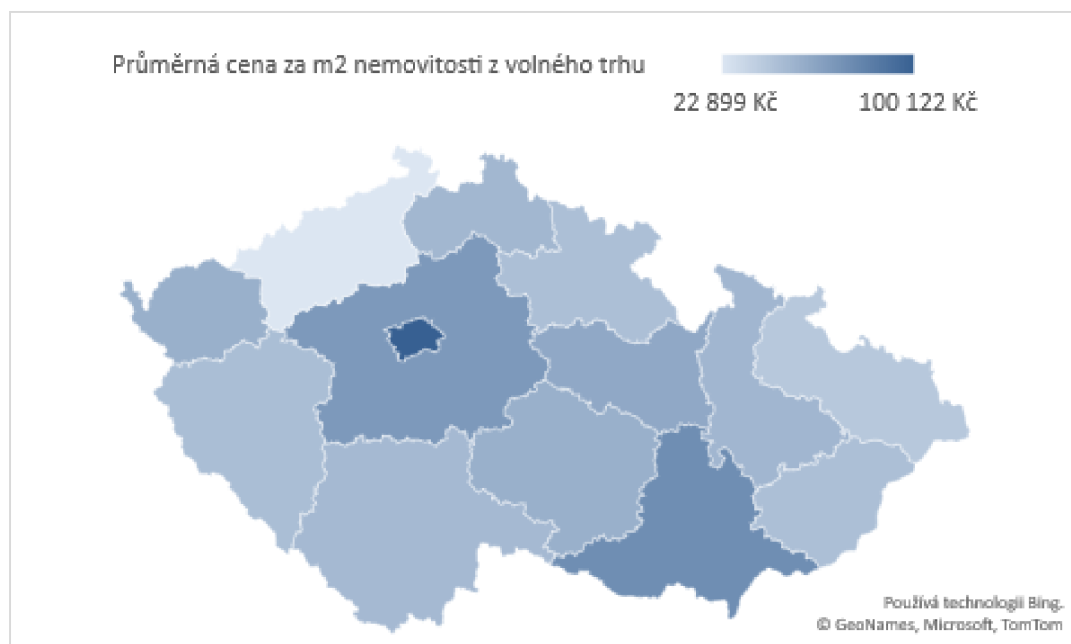
V následujících grafech je vyobrazeno porovnání průměrných cen za metr čtvereční podlahové plochy nemovitostí vybraných z volného trhu. Průměrně nejlevnější jsou ceny za metr čtvereční nabízených nemovitostí v Ústeckém kraji, nejdražší nabízené nemovitosti jsou v Hlavním městě Praze.

Graf číslo 31: Komparace průměrných cen za m² nemovitostí z volného trhu



Zdroj: vlastní zpracování

Graf číslo 32: Cenová mapa průměrných cen za m² tržních nemovitostí v krajích



Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za metr čtvereční podlahové plochy nemovitostí vydražených je 42 375 Kč. Průměrná cena za metr čtvereční podlahové plochy nemovitostí nabízených na volném realitním trhu je 54 106 Kč. **Průměrně je tedy rozdíl mezi cenami za metr čtvereční 11 731 Kč, což tvoří v přepočtu rozdíl 27,68 %.**

Průměrná cena za metr čtvereční podlahové plochy v České republice je 48 240 Kč. Minimální zjištěná hodnota ceny za metr čtvereční byla 10 370 Kč, a to u nemovitosti vydražené v Mostě, v Ústeckém kraji. Nejvyšší cena za metr čtvereční byla pak zjištěna v Praze – 9, kde je tato hodnota u nemovitostí nabízených na volném realitním trhu skoro 105 000 Kč. **Na českém trhu s nemovitostmi lze tedy nalézt nemovitosti i s přibližně 90% rozdílem mezi cenami za metr čtvereční.**

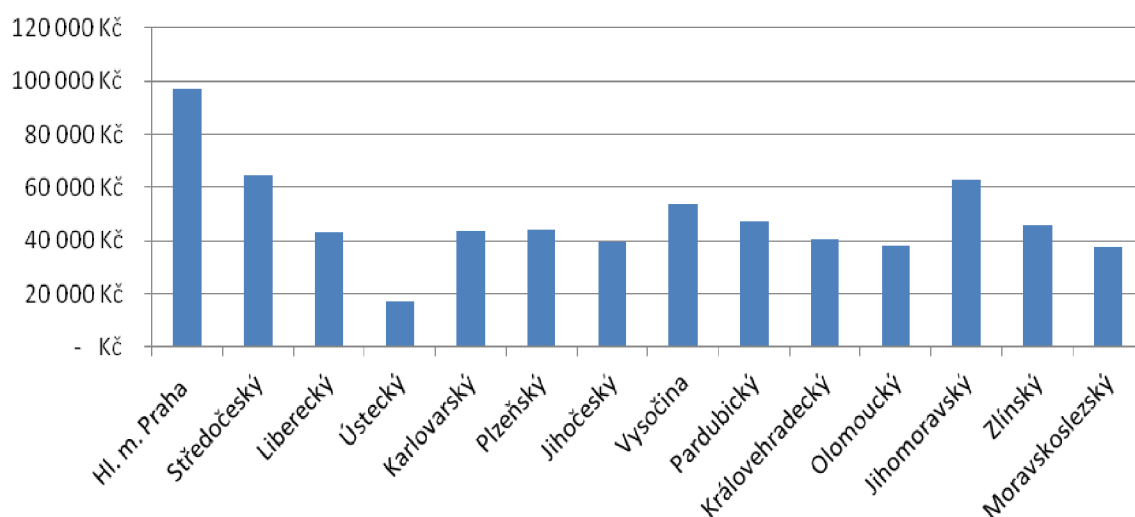
Tabulka číslo 61: Komparace cen za metr čtvereční

	Cena za 1 m ²	Nemovitost	Kraj
Průměr:	48 240 Kč	-	-
Minimum:	10 370 Kč	15 (Most)	Ústecký
Maximum:	104 615 Kč	4 (Praha – 9)	Hl. m. Praha

Zdroj: vlastní zpracování

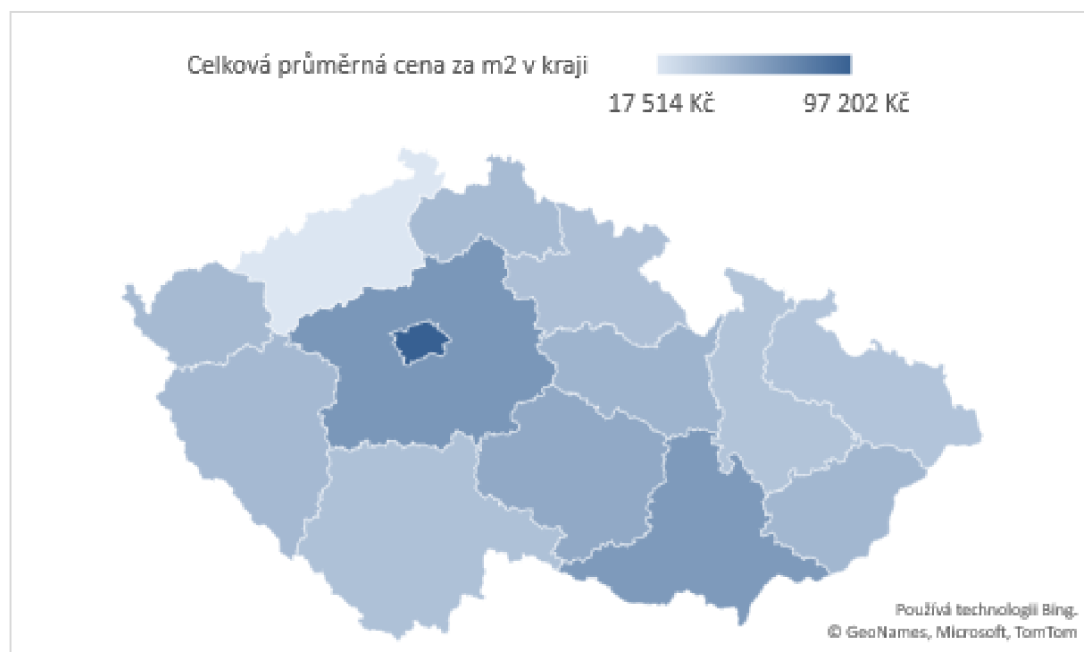
Následující grafy představují srovnání průměrných cen za m² podlahové plochy všech porovnávaných bytových jednotek z českého trhu. **Ceny za metr čtvereční jsou nejvyšší v kraji Hlavního města Prahy, ve Středočeském kraji a v Jihomoravském kraji. Naopak nejlevnější ceny za metr čtvereční jsou v kraji Ústeckém a Moravskoslezském.**

Graf číslo 33: Celková průměrná cena za m² v krajích



Zdroj: vlastní zpracování

Graf číslo 34: Komparace průměrné ceny za m² v krajích



Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Diskuze

Investování do nemovitostí v exekuci je zajímavou oblastí pro investory, vydražené nemovitosti jsou většinou prodány pod úrovní tržní ceny, a proto bylo na toto téma prováděno mnoho výzkumů. V práci Hermana Donnera byl použit regresní hedonický model k porovnání dat o bytových jednotkách ve Stockholmu v období let 2006–2013. Výsledkem této práce bylo potvrzení hypotézy, která tvrdí, že nucené prodeje nemovitostí v exekuci mají negativní dopad na prodejní cenu této nemovitosti. Cena nemovitostí v exekuci je nižší o dvacet až třicet procent než cena nemovitostí nabízených na volném realitním trhu. (143)

Zandiho výzkum z roku 2008 uvádí, že průměrně je cena nemovitostí v exekuci nižší o více než dvacet pět procent. Výzkum byl prováděn v New Yorku. (144)

Výstup výzkumu Hardinga, který opět porovnával ceny nemovitostí v exekuci a ceny nemovitostí na volném realitním trhu, tentokrát v Connecticutu, je opět takový, že nemovitosti v exekuci se pořizují v průměru o osmnáct až dvacet pět procent výhodněji v porovnání se nemovitostmi nabízenými na volném realitním trhu. (145)

Ze zkoumaného vzorku dvaceti osmi vydražených nemovitostí porovnávaných s dvaceti osmi nemovitostmi z volného realitního trhu v této diplomové práci vyšel průměrný rozdíl cen za metr čtvereční 27,68 %. Výsledek této práce tak potvrzuje již dříve prováděné výzkumy na toto téma.

Výzkumy z italského trhu uvádí cenový rozdíl mezi nemovitostmi v exekuci a nemovitostmi na volném realitním trhu v rozmezí 42-56 %, příčinou je podle Lomberto pravděpodobně oddělení trhu s nemovitostmi v exekuci od ostatních segmentů nemovitostního trhu. (146)

V článku Zandiho je také uvedeno, že nemovitosti v exekuci jsou prodány za nižší cenu než nemovitosti z volného realitního trhu kvůli celkově horšímu stavu. (144)

V této diplomové práci byly v některých krajích porovnány téměř identické bytové jednotky a viditelně horší stav u nemovitostí v exekuci nelze potvrdit.

V práci Eduarda Hromady z roku 2015 je navrhnout software porovnávající ceny nemovitostí v České republice ze zveřejňovaných inzerátů. Data jsou porovnávána na základě lokality (kraje, obce, ulice), celkové pořizovací ceny, ceny za metr čtvereční

podlahové plochy, dispozice budovy, typu budovy a informací týkajících se inzerátu. Z porovnávaných cen za metr čtvereční vyšlo jako nejdražší krajské město Praha s průměrnou cenou 2 241 euro za metr čtvereční (61 134 Kč/m²). Nejlevnější lokalitou vyšlo krajské město Ústí nad Labem s průměrnou cenou 474 euro za metr čtvereční (12 931 Kč/m²). V roce 2015 bylo jedno euro rovno v přepočtu průměrně 27,28 Kč. Tato práce byla vybrána pro porovnání rostoucího trendu cen nemovitostí a pro porovnání rozdílů cen za metr čtvereční v krajích. (147)

6 Závěr

Cílem diplomové práce bylo určení diferencí mezi pořizovací cenou daného typu nemovitosti v exekuci a cenou na volném realitním trhu v krajích České republiky. Hlavním výstupem práce je cenová mapa sloužící ke znázornění těchto cenových diferencí.

V diplomové práci bylo představeno padesát šest nemovitostí. Nemovitosti byly vybírány z jednotlivých krajů České republiky, kdy byly za každý kraj vybrány čtyři nemovitosti (z toho dvě nemovitosti vydražené a dvě nemovitosti nabízené na realitním trhu). Data o nemovitostech byla sesbírána za období únor–listopad 2021. Nemovitosti byly porovnány na základě lokality (kraje, města, ulice), podlahové plochy bytové jednotky v metrech čtverečních, velikosti bytové jednotky, typu budovy, dispozice budovy (počtu pater v budově, výtahu, sklepu, balkonu), stáří budovy, občanské vybavenosti, vydražené ceny nemovitosti v exekuci a ceny nabízené nemovitosti na volném realitním trhu. K nemovitostem v exekuci náleží také doplňující informace (datum vydražení, odhadní cena, vyvolávací cena). Pro srovnání cen bytových jednotek byly jejich ceny převedeny na cenu za metr čtvereční podlahové plochy. Na základě těchto datových výstupů byly porovnány tržní a vydražené ceny jednotlivých nemovitostí, a byla vytvořena cenová mapa pro lepší grafické znázornění.

Dvacet osm nemovitostí bylo pořízeno vydražením a dvacet osm nemovitostí bylo vybráno z volného realitního trhu. Z dvaceti osmi vydražených nemovitostí byly pouze dvě bytové jednotky v přepočtu na cenu za metr čtvereční dražší než vybrané nemovitosti z volného trhu. Na základě porovnání cen za metr čtvereční vydražených nemovitostí a nemovitostí nabízených na volném realitním trhu lze tvrdit, že **nemovitost v exekuci je průměrně levnější o 27,68 %**. Krajem s nejvyššími cenami za metr čtvereční je Hlavní město Praha, kde je cena za metr čtvereční průměrně 97 202 Kč. Naopak nejnižší ceny za

metr čtvereční jsou v kraji Ústeckém, kde jsou ceny za metr čtvereční průměrně 17 514 Kč. Největší rozdíl cen za metr čtvereční mezi všemi porovnávanými nemovitostmi byl 90,09%. **Největší rozdíl mezi cenami za metr čtvereční vydražené nemovitostí a nemovitostí z volného trhu byl v Olomouckém kraji, a to 285,19% rozdíl. Nejmenší rozdíl mezi oběma typy nemovitostí byl v Praze, a to 2,22% rozdíl.**

V teoretické části práce byl popsán trh a jeho mechanismy. Na základě teorie užitku byla odvozena funkce poptávky. Na funkci poptávky má vliv cena produktu, průměrná úroveň důchodu, počet spotřebitelů na trhu, očekávání spotřebitelů, ceny substitutů a komplementů, preference spotřebitelů a další nepředvídatelné faktory. Nabídka je dána vnější makroekonomickou situací. Mezi makroekonomické ukazatele mající vliv na formování nabídky patří hrubý domácí produkt, cenová hladina, míra nezaměstnanosti a fáze ekonomického cyklu. Dále také řízená fiskální a monetární politika státu.

Na trhu s nemovitostmi se střetávají nabídka a poptávka po věcech nemovitých, na základě čehož se poté vytváří cena těchto nemovitostí. Na výši tržní ceny nemovitostí mají vliv příjmy domácností, počet jednotek v daném sektoru, vývoj počtu obyvatel a domácností do budoucna, výše a regulace nájemného, nebo podmínky a konkurence na trhu s hypotečními úvěry. Na trh nemovitostí vstupují domácnosti, realitní zprostředkovatelé, investoři a stát. Domácnosti představují jak stranu nabídky, tak stranu poptávky. Stát ručí za vlastnická práva k nemovitostem prostřednictvím Českého zeměměřického a katastrálního úřadu, a zasahuje do fungování trhu s nemovitostmi prostřednictvím cenové regulace, daňového zatížení, investičních pobídek, omezením vlastnických práv, změnou parity koruny oproti světovým měnám nebo změnou základní úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou. Vyšší ceny úvěrů se promítají do celkových prodejních cen nemovitostí, které rostou, dlouhodobě pak v nárůstu počtu nabízených nemovitostí na trhu včetně nemovitostí v exekuci.

V teoretické části byly také definovány pojmy nemovitost, budova a bytová jednotka. Nemovité věci jsou podle Nového občanského zákoníku pozemky a podzemní stavby mající samostatné účelové určení včetně věcných práv k nim náležícím. Za budovu je považována nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Budovy jsou z větší části evidovány v katastru nemovitostí. Jako byt je označen soubor místností, který je stavebním úřadem určen k bydlení.

Legislativa upravující problematiku nemovitostí v exekuci je v České republice zastoupena občanským zákoníkem, zákonem o dani z nabytých nemovitých věcí, zákonem o obchodních korporacích, zákonem o daních z příjmu, zákonem o územním plánování, katastrálním zákonem a zákonem o veřejných dražbách. Katastrální zákon definuje katastr nemovitostí jako soubor údajů o nemovitostech v České republice. Kromě informací o pozemcích a stavbách se v českém katastru nemovitostí nachází také informace o jejich vlastnících, o zástavním právu, o předkupním právu a věcných břemenech. Díky zveřejnění těchto údajů se dá český katastr nemovitostí považovat za zdroj informací k ochraně práv k nemovitostem.

Exekucí se rozumí výkon rozhodnutí, jímž je realizován procesně-právní vztah mezi dlužníkem a věřitelem. Základem tohoto vztahu, který je založený na pravomocném rozhodnutí soudu, je povinnost dlužníka plnit závazek vůči věřiteli. Cílem exekuce je prosazení výroku pravomocného, vykonatelného rozhodnutí a i proti vůli dlužníka splnit povinnost, stanovenou tímto výrokem. Výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí lze provést v případě, že je oprávněným nemovitost označena, a je doloženo vlastnictví této nemovitosti povinným. O podání návrhu na exekuci nemovitosti informuje soud příslušný katastrální úřad. Soud poté v nařízení výkonu rozhodnutí povinnému zakáže převod nemovitosti na jiného nebo její zatížení a uloží povinnost předložit soudu informaci o tom, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo. Následně je soudcem ustanoven znalec, který nemovitost a její příslušenství ocení.

Dražba je veřejné jednání za účelem převodu vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby. Účastníky dražby jsou navrhovatel, licitátor a dražebník. Navrhovatel podává návrh k dražbě. Dražebník organizuje dražbu, k čemuž má příslušné živnostenské oprávnění. Licitátor je fyzická osoba, která má oprávnění činit jménem a na účet dražebníka úkony při dražbě. Před dražbou je určeno místo, datum a čas jejího konání, způsob úhrady ceny, podmínky předání předmětu dražby vydražiteli a minimální příhoz. Informace o konání dražby jsou zveřejněny na úřední desce daného určitého obecního úřadu, úřadu městské části nebo na internetových serverech jako například centrální adresa (www.centralniadresa.cz) nebo portál dražeb Exekutorské komory České republiky (www.portaldrazeb.cz). Dražby probíhají klasicky i elektronicky, a mohou být dobrovolné či nedobrovolné.

Dražba, která je prováděna na návrh vlastníka věci, je považována za dražbu dobrovolnou. Nedobrovolná dražba je prováděna na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím. Konání dražby je vyhlášeno dražební vyhláškou. Dražba je zahájena vyvoláním, jehož obsahem je také popis předmětu dražby a jeho odhadnutá cena. Po uvedení všech potřebných údajů se přechází k samotnému dražení, které probíhá do té doby, než účastníci dražby přestávají činit vyšší podání. Výtěžek dražby je součtem ceny dosažené vydražením a jejího příslušného příslušenství. Na cenu dosaženou vydražením vydražitel započítá svou dražební jistotu i s příslušenstvím a zbývající část ceny je povinen dražebníkovi uhradit. Pokud je u nedobrovolné dražby hodnota nejnižšího podání vyšší než jeden milion korun, průběh dražby je třeba osvědčit notářským zápisem. Nejnižší podání je stanoveno na nejméně polovinu odhadu ceny předmětu dražby. V případě dražby nedobrovolné pak z výtěžku dražby předá dražebník poměrně odpovídající částky věřitelům ve lhůtě deseti dnů od doby, kdy byla cena dosažena vydražením uhrazena. Zaplacením ceny dosažené vydražením přechází vlastnictví na vydražitele a v případě dražby nemovitosti dostává dvě potvrzení o nabytí předmětu dražby. Pokud je nemovitost evidována v katastru nemovitostí, jedno z těchto potvrzení je zasláno na příslušný katastrální úřad. Vydražitel následně musí obdržet předmět dražby a listiny osvědčující vlastnictví bez zbytečného odkladu a převzetí musí písemně potvrdit. Dražební jistota se vydražiteli započítává na jeho nejvyšší podání. Ostatním účastníkům dražby, kteří dražili, se dražební jistota po skončení dražby vrací na bankovní účet uvedený v registračním formuláři.

Výsledky prováděného porovnávání cen v této diplomové práci potvrzují výsledky dřívějších výzkumů na toto téma. Výsledky výzkumu byly porovnány se čtyřmi zahraničními pracemi, kdy cena nemovitostí v exekuci vyšla nižší o dvacet až třicet procent než cena nemovitostí nabízených na volném realitním trhu.

7 Seznam použitých zdrojů

- (1) BAKER, H. Kent, and Greg FILBECK. *Alternative Investments : Instruments, Performance, Benchmarks, and Strategies*, John Wiley & Sons, Incorporated, 2013. *ProQuest Ebook Central*.
- (2) BARTONÍČKOVÁ, Klára. *Občanský a společenskovední základ - přehled středoškolského učiva*. Brno: Computer Press, 2009. Maturity. ISBN 978-80-251-2631-8.
- (3) BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck, 2003. s. XI. ISBN 80-7179-824-X.
- (4) BAUM, Andrew E., et al. *Global Property Investment : Strategies, Structures, Decisions*, John Wiley & Sons, Incorporated, 2012. *ProQuest Ebook Central*.
- (5) BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA a Roman SVOBODA. *Mikroekonomie: teorie a praxe*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-453-4.
- (6) BURIANOVÁ, Jaroslava. *Učební texty z mikroekonomie*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2004. ISBN 80-213-1210-6.
- (7) DEPKEN, Craig A. *Mikroekonomie bez předchozích znalostí: [přívodce pro samouky]*. Brno: BizBooks, 2013. ISBN 978-80-265-0037-7.
- (8) DUFEK, Jaroslav. *Ekonometrie*. Vyd. 1. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2003. 134 s. ISBN 80-7157-654-9.
- (9) HOLMAN, Robert. *Dějiny ekonomického myšlení*. 4. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-641-8.
- (10) JANKŮ, Martin. *Nemovitosti, byty - prodej a koupě: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. Brno: Computer Press, 2003. s. [Ia]. ISBN 80-7226-899-6.
- (11) JUREČKA, Václav. *Makroekonomie*. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0251-8.
- (12) JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie*. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2018. Expert (Grada). ISBN 978-80-271-0146-7

- (13) KINCL, Michael. *Investiční pobídky jako forma veřejné podpory*. Praha: Linde, 2003. s. [1a]. ISBN 80-86131-48-3.
- (14) KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. Praha: Grada, 2003. s. [1a]. ISBN 80-247-0560-5.
- (15) LEVY, Haim, SARNAT, Marshall, JANEČKOVÁ, Lidmila a TŘASKALÍK, Milan. *Kapitálové investice a finanční rozhodování*. Praha: Grada, 1999. s. [1a]. ISBN 80-7169-504-1.
- (16) LUX, Martin. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. Studie (Sociologické nakladatelství). ISBN 80-86429-12-1.
- (17) LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.
- (18) LUX, Martin, SUNEGA, Petr a BLAŽEK, Kryštof. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. s. [1a]. ISBN 80-86429-56-3.
- (19) MÁLEK, Petr, et al. *Osobní finance*, Masarykova univerzita, 2010. *ProQuest Ebook Central*.
- (20) NOVOTNÝ, Pavel. *Exekuční řád: praktická příručka pro věřitele*. Praha: Grada, 2001. s. [1a]. ISBN 80-247-0111-1.
- (21) ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3
- (22) PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. Praha: Linde, 2001. s. [1a]. ISBN 80-7201-288-6.
- (23) RONOVSÁ, Kateřina. *Jak správně pronajmout, prodat, koupit dům či byt*. Praha: Grada, 2012. s. 5. ISBN 978-80-247-4204-5.
- (24) SAMUELSON, Paul Anthony a William D. NORDHAUS. *Ekonomie*. Vyd. 2. Praha: Svoboda, 1995. ISBN 978-80-205-0494-4.

- (25) SKÁLA, Milan. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. [1a]. ISBN 978-80-7478-820-8.
- (26) SOUKUP, Jindřich. *Mikroekonomická analýza: vybrané kapitoly*. Vyd. 2. Slaný: Melandrium, 2001. ISBN 80-86175-13-8.
- (27) SOUKUP, Jindřich, Vít POŠTA, Pavel NESET a Tomáš PAVELKA. *Makroekonomie*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Management Press, 2018. ISBN 978-80-7261-537-7.
- (28) SOUKUPOVÁ Jana, HOŘEJŠÍ, Bronislava, Libuše MACÁKOVÁ a Jindřich SOUKUP. *Mikroekonomie*. 6. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Management Press, 2018. ISBN 978-80-7261-538-4.
- (29) STARÁ, Dana. *Základy ekonomických teorií*. Vydání třetí. V Praze: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2018. 75 stran. ISBN 978-80-213-2872-3.
- (30) STRUHÁROVÁ JANČAŘÍKOVÁ, Lenka a Katedra městského inženýrství. *Řízení a koordinace investičního procesu, procesu správy a běžné údržby s využitím elektronických aplikací: autoreferát disertační práce*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 2011. s. [1a]. ISBN 978-80-248-2460-6.
- (31) SYRUČEK, Vladimír a SABOTINOV, Vencislav. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. V Praze: C.H. Beck, 2018. s. [Ia]. ISBN 978-80-7400-701-9.
- (32) TIWARI, Piyush, and Michael WHITE. *Real Estate Finance in the New Economy*, John Wiley & Sons, Incorporated, 2014. *ProQuest Ebook Central*.
- (33) ŽÍDKOVÁ, Dana a Katedra zemědělské ekonomiky. *Investice a dlouhodobé financování*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, 2007. s. [1]. ISBN 978-80-213-1636-2.

Legislativní dokumenty:

- (34) ČESKO. Část 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - znění od 1. 1. 2021.
- (35) ČESKO. Část 1 zákona č. 6/1993 Sb., České národní rady o České národní bance - znění od 1. 2. 2022.
- (36) ČESKO. Část 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) - znění od 1. 1. 2021.
- (37) ČESKO. Zákon č. 256: Zákon o katastru nemovitostí. Česká republika, In: 2013 Sb. Platný od 23. 08. 2013, účinný od 01. 01. 2014, aktuální znění. 99/2013.
- (38) ČESKO. Zákon č. 26: Zákon o veřejných dražbách. Česká republika, In: 2000 Sb. Platný od 22. 02. 2000, účinný od 01. 05. 2000, aktuální znění, 10/2000.
- (39) ČESKO. Zákon č. 280: daňový řád. Česká republika, In: 2009 Sb. Platný od 03. 09. 2009, účinný od 01. 01. 2011, aktuální znění, 87/2009.
- (40) ČESKO. Zákon č. 357: Zákon České národní rady o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Česká republika, In: 1992 Sb. Platný od 07. 07. 1992, účinný od 01. 01. 1993, předpis je zrušen k 01. 01. 2014, 73/1992.
- (41) ČESKO. Zákon č. 89: Nový občanský zákoník. Česká republika, In: 2012 Sb. Platný od 22. 03. 2012, účinný od 01. 01. 2014, aktuální znění. 33/2012. ISSN 1211-1244.
- (42) ČESKO. Zákon č. 89: Nový občanský zákoník. Česká republika, In: 2012 Sb. Platný od 22. 03. 2012, účinný od 01. 01. 2014, aktuální znění. 33/2012. ISSN 1211-1244.
- (43) ČESKO. Zákonné opatření Senátu č. 340: Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Česká republika, In: 2013 Sb. Platný od 30. 10. 2013, účinný od 01. 01. 2014, aktuální znění. 132/2013.

Elektronické zdroje:

- (44) Byt vs. bytová jednotka. *Www.elvoproperty.cz* [online]. Praha: ELVO PROPERTY, 2021 [cit. 2021-8-31]. Dostupné z: <<https://www.elvoproperty.cz/byt-vs-bytova-jednotka/>>
- (45) Cenové indexy zemědělských výrobců. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/37695677/mipccr022818_5.pdf/c64fd254-be79-4025-9f23-5d9314bb6799?version=1.1>
- (46) Ceny průmyslových výrobců. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/37695677/mipccr013017_2.pdf/bedeb07b-93bb-4822-8d3b-e10cc0031b52?version=1.1>
- (47) Ceny výrobců. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_vyrobcu_ekon>
- (48) Cizinci v ČR podle regionu soudržnosti, kraje a okresu v letech 1996 - 2020 (stav k 31. 12.). *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11292/27320905/c01R05_2020.pdf/02827537-a634-4b4d-ae69-91d6eb13f186?version=1.0>
- (49) Čtvrtletní indexy cen stavebních prací a děl a měsíční indexy cen stavebních prací (odhady). *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/37695677/mipccr100419_4.pdf/a4c4b49e-4bf9-40ce-83d3-102f5759eeff?version=1.1>
- (50) Devizové rezervy a devizové intervence. *Www.cnb.cz* [online]. Praha: Česká národní banka, 2022 [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/vzdelavani/12-devizove-rezervy-a-devizove-intervence/>>
- (51) Dopad rostoucí inflace na realitní trh a ceny nemovitostí. *Www.remaxalfa.cz* [online]. Praha: TOP REALITY SERVIS, s. r. o., 2021 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: <<https://www.remaxalfa.cz/vliv-inflace-na-realitni-trh/>>

- (52) Fiskální výhled - Fiskální pravidla. *Www.mfcr.cz* [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2007 [cit. 2022-03-08]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-fiskalni-vyhled_2007-Q1-c-0004_4-Tema-Fiskalni-pravidla.pdf>
- (53) GRINACOVÁ, Hana. Bytová jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku? *Www.akgr.cz* [online]. Praha, 2017, 19. 4. 2017 [cit. 2021-8-31]. Dostupné z: <<http://www.akgr.cz/clanky/bytova-jednotka-vymezena-podle-zakona-o-vlastnictvi-bytu-nebo-podle-obcanskeho-zakoniku.html>>
- (54) Historie regulace nájemného. *Www.osmd.cz* [online]. Praha: ©2019 OSMD, Občanské sdružení majitelů domů v ČR, 2019 [cit. 2022-03-11]. Dostupné z: <<https://www.osmd.cz/cz/osmd/historie-regulace-najemneho-1257/>>
- (55) Hypoteční úvěry za roky 2002 až 4q 2021. *Www.mmr.cz* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021 [cit. 2022-03-11]. Dostupné z: <<https://mmr.cz/getmedia/92dd1eae-d3e8-4554-8721-d25ac4dcfeaa/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-4Q-2021,-k-31-12-21-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>>
- (56) Charakteristika Jihomoravského kraje. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_jihomoravskeho_kraje>
- (57) Charakteristika kraje a jeho postavení v rámci České republiky. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/20537004/13-530706a01.pdf/b009f7cb-2173-4064-adc4-4e36e5b6a5fb?version=1.0>>
- (58) Charakteristika kraje. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xh/strucna_charakteristika_kraje>
- (59) Charakteristika kraje. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xz/charakteristika_kraje>
- (60) Index cen tržních služeb v produkční sféře. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/37695677/mipccr022818_3.pdf/4a44f235-c157-4910-bf0c-f383e7e7f960?version=1.1>

- (61) Indexy spotřebitelských cen. In: *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021, s. 1-42 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/26822363/manual_isc_2021.pdf/06963cd6-53d0-4b9b-9f7e-b7465060ff71?version=1.6>
- (62) Inflace, míra inflace - Metodika. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz_se_rekne_inflace_resp_mira_inflace>
- (63) Jak dopadá růst základní úrokové sazby a vývoj inflace na ceny nemovitostí?. *Www.kurzy.cz* [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., AliaWeb, spol. s r.o., 2022 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: <<https://www.kurzy.cz/zpravy/635173-jak-dopada-rust-zakladni-urokove-sazby-a-vyvoj-inflace-na-ceny-nemovitosti/>>
- (64) Jak dražit. *Www.portaldrazeb.cz* [online]. Praha: Exekutorská komora České republiky, 2022 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: <<https://www.portaldrazeb.cz/napoveda/jak-drazit>>
- (65) Jak se vyvíjela diskontní sazba ČNB?. *Www.cnb.cz* [online]. Praha: Česká národní banka, 2022 [cit. 2022-03-11]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>>
- (66) KRÁL, Petr. Inflace v lednu 2022 mírně nad prognózou ČNB a vysoko nad horní hranici tolerančního pásma cíle. *Https://www.cnb.cz/* [online]. Praha: Česká národní banka, 2022, 14. 2. 2022 [cit. 2022-02-14]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-lednu-2022-mirne-nad-prognozou-CNB-a-vysoko-nad-horni-hranici-tolerancniho-pasma-cile/>>
- (67) KRÁL, Petr. Prohlášení bankovní rady na tiskové konferenci po skončení měnového zasedání. *Https://www.cnb.cz/* [online]. Praha: Česká národní banka, 2022, 14. 2. 2022 [cit. 2022-02-14]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1643904000000/?tab=statement>>

- (68) Mapa exekucí. *Http://mapaexekuci.cz/index.php/mapa-2/* [online]. Praha: Radek Hábl, 2019 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<http://mapaexekuci.cz/index.php/mapa-2/>>
- (69) Měna a platební bilance - metodika. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2014 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/10n1-04-_2004-mena_a_platebni_bilance___metodika>
- (70) Měnová politika. *Www.cnb.cz* [online]. Praha: Česká národní banka, 2022 [cit. 2022-03-07]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/>>
- (71) Metodika pro výpočet měsíčních dat ze čtvrtletních údajů Výběrového šetření pracovních sil. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2022 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/23197784/mesicni_mira_metodika_cz.pdf/f492adf4-1c3f-4dfc-99e8-1db030995e77?version=1.0>
- (72) MICHL, Pavel. Růst HDP zpomalil nejvíce v Praze. *Www.statistikaamy.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.statistikaamy.cz/2021/03/31/rust-hdp-zpomalil-nejvice-v-praze>>
- (73) Míra nezaměstnanosti (v %). *Https://vdb.czso.cz/* [online]. Praha: ČSÚ, 2021 [cit. 2022-02-14]. Dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#k=5&w=>>>
- (74) Odhady čtvrtletních národních účtů v České republice. In: *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2016, s. 15 [cit. 2022-02-25]. Dostupné z: <file:///C:/Users/UIVATE~1/AppData/Local/Temp/CZQNAInventory_20170407_cz.pdf>
- (75) PEŠIČKA, Václav. Trh s nemovitostmi je přehřátý, nezmění to ani sazby ČNB, očekává majitel M&M Reality Holdingu. *Www.plus.rozhlas.cz* [online]. Praha: Český rozhlas, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://plus.rozhlas.cz/trh-s-nemovitostmi-je-prehraty-nezmeni-ani-sazby-cnb-ocekava-majitel-mm-reality-8581096>>
- (76) Počet obyvatel v regionech soudržnosti, krajích a okresech České republiky k 1. 1. 2021. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-03-12]. Dostupné z:

<<https://www.czso.cz/documents/10180/142756350/1300722101.pdf/5957c9a9-24b5-4b96-ba77-2fa7a5bfb1b5?version=1.1>>

- (77) Podíl nezaměstnaných osob v krajích k 31. 1. 2022. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2021 [cit. 2022-03-12]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/xc/mapa-podil-kraje>>
- (78) Povinné minimální rezervy. *Www.cnb.cz* [online]. Praha: Česká národní banka, 2021 [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Povinne-minimalni-rezervy/>
- (79) Průměrné ceny nemovitostí. *Www.vdb.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2019 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#k=5&pvokc=100&uroven=30&w=>>>
- (80) Srovnání krajů v České republice - 2020. *Www.czso.cz* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2020 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/2-uzemi-a-podnebi-th6anbetx2>>
- (81) Státní rozpočet 2021 v kostce: kapesní příručka Ministerstva financí ČR [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2021 [cit. 2022-03-08]. ISBN 978-80-7586-046-0. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Informacni-letak_2021_Statni-rozpocet-v-kostce_v01.pdf>
- (82) T. Nidetzký – Mezigenerační hypotéky povedou k dalšímu růstu cen bytů. *Www.cnb.cz* [online]. Praha: Česká národní banka, 2021 [cit. 2022-03-11]. Dostupné z: <<https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/T.-Nidetzky-Mezigeneracni-hypoteky-povedou-k-dalsimu-rustu-cen-bytu/>>
- (83) Účastníci dražby. *Www.mmr.cz* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2022 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: <<https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/verejne-drazby/verejne-drazby/prakticke-informace-k-provadeni-verejnych-drazeb/ucastnici-drazby>>
- (84) Vývoj platební bilance. *Www.cnb.cz* [online]. Praha: Česká národní banka, 2022 [cit. 2022-03-10]. Dostupné z:

<https://www.cnb.cz/cs/statistika/platebni_bilance_stat/platebni_bilance_q/vyvoj-platebni-bilance-komentar/index.html>

- (85) Vývoj registrované kriminality v roce 2021. *Www.policie.cz* [online]. Praha: Policie ČR, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.policie.cz/clanek/vyvoj-registrovane-kriminality-v-roce-2021.aspx>>
- (86) Změna metodiky ukazatele registrované nezaměstnanosti. *Www.mpsv.cz* [online]. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2013 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <<https://www.mpsv.cz/upozorneni-na-zmenu-metodiky>>

Elektronické zdroje k nemovitostem:

- (87) Byt 3+kk, Černý Most, 62,98m². *Www.exdražby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s., 2021 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: <[https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58782&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3\[0\]=19****pslau1_35\[0\]=-1****pslau1_116\[0\]=-1****pslau1_51\[0\]=-1****pslau1_86\[0\]=-1****pslau1_78\[0\]=-1****pslau1_132\[0\]=-1****pslau1_124\[0\]=-1****pslau1_94\[0\]=-1****pslau1_43\[0\]=-1****pslau1_19\[0\]=-1****pslau1_27\[0\]=-1****pslau1_60\[0\]=-1****pslau1_108\[0\]=-1****pslau1_141\[0\]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2\[0\]=-1****sorder=date_down](https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58782&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3[0]=19****pslau1_35[0]=-1****pslau1_116[0]=-1****pslau1_51[0]=-1****pslau1_86[0]=-1****pslau1_78[0]=-1****pslau1_132[0]=-1****pslau1_124[0]=-1****pslau1_94[0]=-1****pslau1_43[0]=-1****pslau1_19[0]=-1****pslau1_27[0]=-1****pslau1_60[0]=-1****pslau1_108[0]=-1****pslau1_141[0]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2[0]=-1****sorder=date_down)>
- (88) Prodej bytu 3+kk. *Www.remax-czech.cz* [online]. Praha: REMAX, 2021 [cit. 2021-09-24]. Dostupné z: <<https://www.remax-czech.cz/reality/detail/322009/prodej-bytu-3-kk-v-osobnim-vlastnictvi-68-m2-praha-9-cerny-most>>
- (89) Byt 2+1, Letňany, 51,36m². *Www.exdražby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s., 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <[https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58999&taa=3&backurl=c1=2**a=s**st=**taa=3**psn3\[0\]=19****pslau1_35\[0\]=-1****pslau1_116\[0\]=-1****pslau1_51\[0\]=-1****pslau1_86\[0\]=-1****pslau1_78\[0\]=-1****pslau1_132\[0\]=-1****pslau1_124\[0\]=-1****pslau1_94\[0\]=-1****pslau1_43\[0\]=-1****pslau1_19\[0\]=-1****pslau1_27\[0\]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2\[0\]=-1****sorder=date_down](https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58999&taa=3&backurl=c1=2**a=s**st=**taa=3**psn3[0]=19****pslau1_35[0]=-1****pslau1_116[0]=-1****pslau1_51[0]=-1****pslau1_86[0]=-1****pslau1_78[0]=-1****pslau1_132[0]=-1****pslau1_124[0]=-1****pslau1_94[0]=-1****pslau1_43[0]=-1****pslau1_19[0]=-1****pslau1_27[0]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2[0]=-1****sorder=date_down)>

1****pslau1_60[0]=-1****pslau1_108[0]=-1****pslau1_141[0]=-
1****bextendet=0**pfrom=**pto=**sorder=date_down>

- (90) Prodej bytu 2+1. *Www.rajrealit.cz* [online]. Brno: © 2012 MotorHit EU, 2021 [cit. 2021-10-21]. Dostupné z: <<http://www.rajrealit.cz/nemovitosti/prodej-bytu-2+1-52-m-praha-ul-vitkovicka-8353635/>>
- (91) Byt 3+kk, Vlašim, 72,48m². *Www.exdražby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s. 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <[https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=57409&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3\[0\]=27****pslau1_35\[0\]=-1****pslau1_116\[0\]=-1****pslau1_51\[0\]=-1****pslau1_86\[0\]=-1****pslau1_78\[0\]=-1****pslau1_132\[0\]=-1****pslau1_124\[0\]=-1****pslau1_94\[0\]=-1****pslau1_43\[0\]=-1****pslau1_19\[0\]=-1****pslau1_27\[0\]=-1****pslau1_60\[0\]=-1****pslau1_108\[0\]=-1****pslau1_141\[0\]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2\[0\]=-1****sorder=date_down](https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=57409&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3[0]=27****pslau1_35[0]=-1****pslau1_116[0]=-1****pslau1_51[0]=-1****pslau1_86[0]=-1****pslau1_78[0]=-1****pslau1_132[0]=-1****pslau1_124[0]=-1****pslau1_94[0]=-1****pslau1_43[0]=-1****pslau1_19[0]=-1****pslau1_27[0]=-1****pslau1_60[0]=-1****pslau1_108[0]=-1****pslau1_141[0]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2[0]=-1****sorder=date_down)>
- (92) Prodej bytu 3+1. *Www.reality.idnes.cz* [online]. Praha: © 1999–2021 MAFRA, 2021 [cit. 2021-04-01]. Dostupné z: <<https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/vlasim-v-sade/620656a8cf225f701321d0ef/>>
- (93) Byt 3+kk (63 m²), Hořelické náměstí 1174/4, Rudná. *Www.e-dražby.cz* [online]. Hradec Králové: e-dražby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-dražby.cz/index.php?obj=&dd=MjcyMzQ>>
- (94) Prodej bytu 3+1. *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/davle--/1978832988>>
- (95) Bytová jednotka 3+1 a garáž, Česká Lípa. *Www.exdražby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s., 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <[https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58090&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3\[0\]=78****pslau1_35\[0\]=-1****pslau1_116\[0\]=-1****pslau1_51\[0\]=-1****pslau1_86\[0\]=-1****pslau1_78\[0\]=-1****pslau1_132\[0\]=-1****pslau1_124\[0\]=-1****pslau1_94\[0\]=-1****pslau1_43\[0\]=-1****pslau1_19\[0\]=-1****pslau1_27\[0\]=-1****pslau1_60\[0\]=-1****pslau1_108\[0\]=-1****pslau1_141\[0\]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2\[0\]=-1****sorder=date_down](https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58090&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3[0]=78****pslau1_35[0]=-1****pslau1_116[0]=-1****pslau1_51[0]=-1****pslau1_86[0]=-1****pslau1_78[0]=-1****pslau1_132[0]=-1****pslau1_124[0]=-1****pslau1_94[0]=-1****pslau1_43[0]=-1****pslau1_19[0]=-1****pslau1_27[0]=-1****pslau1_60[0]=-1****pslau1_108[0]=-1****pslau1_141[0]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2[0]=-1****sorder=date_down)>

1****pslau1_94[0]=-1****pslau1_43[0]=-1****pslau1_19[0]=-
1****pslau1_27[0]=-1****pslau1_60[0]=-1****pslau1_108[0]=-
1****pslau1_141[0]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2[0]=-
1****sorder=date_down>

- (96) Prodej bytu 3+1. *Www.reality.idnes.cz* [online]. Praha: © 1999–2021 MAFRA, 2021 [cit. 2021-06-30]. Dostupné z: <<https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/ceska-lip-norska/6183e778f922b1290e347876/>>
- (97) Byt 4+1, Rochlice u Liberce, 98,10m2. *Www.exdražby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s., 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <[https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56853&taa=3&backurl=c1=2**c2=7**a=s**st=**taa=3**psn3\[0\]=78****pslau1_35\[0\]=-1****pslau1_116\[0\]=-1****pslau1_51\[0\]=-1****pslau1_86\[0\]=-1****pslau1_78\[0\]=-1****pslau1_132\[0\]=-1****pslau1_124\[0\]=-1****pslau1_94\[0\]=-1****pslau1_43\[0\]=-1****pslau1_19\[0\]=-1****pslau1_27\[0\]=-1****pslau1_60\[0\]=-1****pslau1_108\[0\]=-1****pslau1_141\[0\]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**sorder=date_down](https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56853&taa=3&backurl=c1=2**c2=7**a=s**st=**taa=3**psn3[0]=78****pslau1_35[0]=-1****pslau1_116[0]=-1****pslau1_51[0]=-1****pslau1_86[0]=-1****pslau1_78[0]=-1****pslau1_132[0]=-1****pslau1_124[0]=-1****pslau1_94[0]=-1****pslau1_43[0]=-1****pslau1_19[0]=-1****pslau1_27[0]=-1****pslau1_60[0]=-1****pslau1_108[0]=-1****pslau1_141[0]=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**sorder=date_down)>
- (98) Prodej bytu 4+1. *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-02-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+1/liberec-liberec-vi-rochlice-halasova/788002908>>
- (99) Bytová jednotka 4+1 Chomutov. *Www.okdražby.cz* [online]. Rokycany: OK dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://okdražby.cz/dražba/49423-bytova-jednotka-4-1-chomutov>>
- (100) Prodej bytu 4+1. *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-04-14]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+1/jirkov-jirkov-studentska/3921127516>>
- (101) Byt 4+1, obec Obrnice, okres Most. *Www.exdražby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.exdražby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58258&taa=3&backurl>

=c1=2**c2=7**a=s**p=2**taa=3**sorder=date_down**bextendet=0**psn3%5b0%5d=60****pslau1_60%5b0%5d=-1****ps89%5b0%5d=-1**>

- (102) Prodej bytu 4+1 79 m². *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-07-15]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+1/most-most-komoranska/N09044>>
- (103) Dražba bytu v Ostrově, okr. Karlovy Vary. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s., 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58248&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=51****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>
- (104) Prodej bytu 2+1. *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-08-02]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/ostrov-ostrov-jungmannova/1115723868>>
- (105) Bytová jednotka k.ú. Tuhnice, Karlovy Vary. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s., 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58578&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=51****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****>

1****pslau1_141%5b0%5d=-

1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

(106) Prodej bytu 2+1 57 m2. *Www.sidlorealit.cz* [online]. Brno: Sídló Realit, 2021 [cit. 2021-08-25]. Dostupné z: <<https://sidlorealit.cz/detail/prodej/byty/prodej-bytu-21-57-m-57034>>

(107) Byt 2+1, Plzeň, 52,40m2. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby a. s., 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=57313&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=43****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

(108) Prodej bytu 2+1. *Www.fincentrumreality.com* [online]. Praha: Fincentrum Reality, 2021 [cit. 2021-03-23]. Dostupné z: <<https://www.fincentrumreality.com/reality/prodej-bytu-2-1-53-m2-habrmannova,-plzen-17844>>

(109) Byt 3+1, Planá u Mariánských Lázní, 67,11m2. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, a. s., 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58783&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=43****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

- 1****pslau1_141%5b0%5d=-
1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>
- (110) Prodej bytu 3+1. *Www.realitymorava.cz* [online]. Olomouc: Copyright © 2005 – 2021 EuroNet Media, 2021 [cit. 2021-09-22]. Dostupné z: <<https://nemovitostitachov.realitymorava.cz/prodej-bytu-chodova-plana/3-1/prodej-bytu-3-1-v-chodove-plane-19734052>>
- (111) Byt 3+1, Malonty, 64,67m². *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <[https://www.aplausreality.cz/nemovitosti/101260/prodej-bytu-31/](https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=55720&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=35****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>></p>
<p>(112) Prodej bytu 3+1. <i>Www.aplausreality.cz</i> [online]. České Budějovice: Aplaus Reality, 2021 [cit. 2021-06-08]. Dostupné z: <
- (113) Byt 2+kk (50 m²) Dukelských bojovníků, Tábor. *Www.e-drazby.cz* [online]. Hradec Králové: e-drazby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=MjgwODQ>>
- (114) Prodej bytu 2+kk 48 m². *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-04-29]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/tabor-tabor-sofijska/606812252>>
- (115) Byt , Řířov. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=57679&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=108****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-
1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-
1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-
1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-
1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-
1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-
1****pslau1_141%5b0%5d=-
1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

- (116) Prodej bytu 3+1. *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-04-07]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/trebic--/2234870620>>
- (117) Byt 1+1, Město Žďár, 26,28m2. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=57239&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=108****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>
- (118) Prodej bytu 1+1 35 m2. *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-03-18]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/zdar-nad-sazavou-zdar-nad-sazavou-6-nadrazni/4218899036>>
- (119) Byt 1+1 s balkónem (35m2), ul. Popradská, Ústí nad Orlicí. *Www.e-drazby.cz* [online]. Hradec Králové: e-drazby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=MjgwODQ>>
- (120) Prodej bytu 1+1 36m2. *Www.reality.idnes.cz* [online]. Praha: © 1999–2021 MAFRA, 2021 [cit. 2021-09-21]. Dostupné z:

<<https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/usti-nad-orlici-popradska/5fcf666a807ec9546f371e33/>>

- (121) Byt 4+1, Studánka, 91,3m2. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56935&taa=3&backurl=a=s*c1=2*c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=94****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>
- (122) Byt 4+1. *Www.gohome.cz* [online]. Praha: GoHome, 2021 [cit. 2021-02-10]. Dostupné z: <[https://www.gohome.cz/4\\$p1+PARDUBICE/](https://www.gohome.cz/4$p1+PARDUBICE/)>
- (123) Byt 2+1 (56 m2) s balkónem, Vamberk, ul. Jiráskova. *Www.e-drazby.cz* [online]. Hradec Králové: e-drazby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=Mjc5Mjc=>>>
- (124) Prodej bytu 2+1 s komorou. *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-05-27]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/vamberk-vamberk-jiraskova/1335438172>>
- (125) Bytová jednotka 2+1 Trutnov. *Www.e-drazby.cz* [online]. Hradec Králové: e-drazby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=Mjg2OTQ=>>>
- (126) Byt 2+1 v osobním vlastnictví. *Www.bazarcek.cz* [online]. Praha: Bazar.cz, 2021 [cit. 2021-09-08]. Dostupné z: <<https://www.bazarcek.cz/inzerat/byt-21balkon-trutnov-kryblicka-3-144223435>>
- (127) Dražba bytu v Hranicích. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z:

<https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56995&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=124****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

(128) Prodej bytu 3+1 s balkonem, 74 m², Struhlovsko, Hranice. [Http://www.malik-reality.cz/prodej-bytu-31-s-balkonem-74-m2-struhlovsko-hranice/detail/8970559](http://www.malik-reality.cz/prodej-bytu-31-s-balkonem-74-m2-struhlovsko-hranice/detail/8970559) [online]. Hranice: © 2021 MALÍK reality, 2021 [cit. 2021-02-42]. Dostupné z: <<http://www.malik-reality.cz/prodej-bytu-31-s-balkonem-74-m2-struhlovsko-hranice/detail/8970559>>

(129) Byt 2+1, Hlubočky, 49,60m². [Www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56899&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=124****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

(130) Prodej bytu 2+1. [Www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-02-24]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/sternberk-sternberk-nadrazni/2344589404>>

- (131) Byt 2+1 (42 m²), Kunštát, okr. Blansko. *Www.e-drazby.cz* [online]. Hradec Králové: e-drazby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=MjgzODE>>
- (132) Byt 2+1 na prodej, Kunštát. *Www.ceskereality.cz/* [online]. České Budějovice: ČESKÝ INTERNET s.r.o. © 1999 - 2021, 2021 [cit. 2021-07-22]. Dostupné z: <<https://www.ceskereality.cz/prodej/byty/byty-2-1/obec-kunstat/?vzdalenost=10>>
- (133) Byt 2+1 (88 m²) v OV, Údolní, Brno-město. *Www.e-drazby.cz* [online]. Hradec Králové: e-drazby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=MjgxNjI>>
- (134) Prodej bytu 2+1 89 m². *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-06-24]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-brno-mesto-solnicni/2614946652>>
- (135) Družstevní byt 3+1 (75m²), Krásno nad Bečvou, Valašské Meziříčí. *Www.e-drazby.cz* [online]. Hradec Králové: e-drazby.cz s.r.o, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <<https://www.e-drazby.cz/index.php?obj=&dd=Mjc5MDU>>
- (136) Prodej bytu 3+1, 74 m², Valašské Meziříčí, ul. Zašovská. *Www.reality.idnes.cz* [online]. Praha: © 1999–2021 MAFRA, 2021 [cit. 2021-05-26]. Dostupné z: <<https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/valasske-mezirici-zasovska/61976eb5559d6077937467f9/>>
- (137) Byt 3+1, Mařatice, 100,03m². *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58162&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=141*****pslau1_35%5b0%5d=-1*****pslau1_116%5b0%5d=-1*****pslau1_51%5b0%5d=-1*****pslau1_86%5b0%5d=-1*****pslau1_78%5b0%5d=-1*****pslau1_132%5b0%5d=-1*****pslau1_124%5b0%5d=-1*****pslau1_94%5b0%5d=-1*****pslau1_43%5b0%5d=-1*****pslau1_19%5b0%5d=-1*****pslau1_27%5b0%5d=-1*****pslau1_60%5b0%5d=-1*****pslau1_108%5b0%5d=->

1****pslau1_141%5b0%5d=-

1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

(138) Prodej bytu 3+1 62 m2. *Www.zlinskymakler.cz* [online]. Zlín: KONIOR Zlínský makléř, 2021 [cit. 2021-06-30]. Dostupné z: <<https://zlinskymakler.cz/byt-31-v-uherskem-hradisti/>>

(139) Byt 2+1, Poruba, 51,12m2. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <[\(140\) Prodej bytu 2+1, Ostrava, Zdeňka Štěpánka, 51 m2. *Www.videobydleni.cz* \[online\]. Lom: © 2012 - 2021 B3 Technology, 2021 \[cit. 2021-09-22\]. Dostupné z: <<https://www.videobydleni.cz/detail/3003145/prodej-bytu-2-1-ostava-zdenka-stepanka-51m2>>](https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=58755&taa=3&backurl=a=s**c1=2**c2=7**st=**taa=3**psn3%5b0%5d=132****pslau1_35%5b0%5d=-1****pslau1_116%5b0%5d=-1****pslau1_51%5b0%5d=-1****pslau1_86%5b0%5d=-1****pslau1_78%5b0%5d=-1****pslau1_132%5b0%5d=-1****pslau1_124%5b0%5d=-1****pslau1_94%5b0%5d=-1****pslau1_43%5b0%5d=-1****pslau1_19%5b0%5d=-1****pslau1_27%5b0%5d=-1****pslau1_60%5b0%5d=-1****pslau1_108%5b0%5d=-1****pslau1_141%5b0%5d=-1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>></p></div><div data-bbox=)

(141) Družstevní byt 2+1, Šumbark, 43,48m2. *Www.exdrazby.cz* [online]. Praha: JURIS REAL Dražby, 2021 [cit. 2022-03-14]. Dostupné z: <

1****pslau1_141%5b0%5d=-

1****bextendet=0**pfrom=**pto=**ps2%5b0%5d=-1****sorder=date_down>

- (142) Prodej bytu 2+1 43 m². *Www.sreality.cz* [online]. Praha: Copyright © 1996–2021 Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-07-15]. Dostupné z: <<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/havirov-sumbark-orli/2359048796>>

Zdroje k diskuzi:

- (143) DONNER, Herman. *Two Essays on Sales of Distressed Real Estate* [online]. Stockholm, 2020 [cit. 2022-03-27]. ISBN 978-91-85783-57-1. DOI:10.1007/s10901-020-09757-1. Dostupné z: <<https://www-webofscience-com.infozdroje.czu.cz/wos/woscc/full-record/WOS:000542825000001>>. Licentiate Thesis. Royal Institute of Technology - Kungliga Tekniska Högskolan.
- (144) ZANDI, Mark. *The Impact of Distress Sales on House Prices* [online]. New York, 2008 [cit. 2022-03-27]. Dostupné z: <<https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/regional/compendium/session2.pdf>> Article. Federal Reserve Bank of New York.
- (145) HARDING, John P. *The foreclosure discount: Myth or reality?* [online]. 2100 Hillside Road, Storrs, CT 06269-1041, United States, 2010 [cit. 2022-03-27]. DOI: 10.1016/j.jue.2011.09.005. Dostupné z: <<https://www-sciencedirect-com.infozdroje.czu.cz/science/article/pii/S0094119011000593?via%3Dihub>> Article. University of Connecticut.
- (146) LOBERTO, Michele. *Foreclosures and House Prices* [online]. 2021 [cit. 2022-03-27]. Dostupné z: <<https://link-springer-com.infozdroje.czu.cz/article/10.1007/s40797-021-00166-z#Sec10>> Article. Italian Economic Journal.
- (147) *Mapping of real estate prices using data mining techniques* [online]. Praha, 2015 [cit. 2022-03-20]. DOI:10.1016/j.proeng.2015.10.08. Dostupné z: <<https://www-sciencedirect-com/science/article/pii/S1877705815031847>>. Článek. Czech Technical University in Prague, Faculty of Civil Engineering.