

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Investování do nemovitostí v exekuci

Bc. Kateřina Mašková

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Kateřina Mašková

Ekonomika a management
Provoz a ekonomika

Název práce

Investování do nemovitostí v exekuci

Název anglicky

Investing in real estate in distraint

Cíle práce

Cílem této diplomové práce je komparace ekonomické výhodnosti investic do nemovitostí, které jsou předmětem exekučního řízení a nemovitostí nabízených na volném trhu. Do dílčích cílů patří deskripce souhrnného přehledu informací vztahujících se k dané problematice, vytyčení odlišností, stanovení nákladů a rizik.

Metodika

V teoretické části bude provedena deskripce základních pojmů jako je nemovitá věc, investice, dluh, insolvence, exekuce a dražba. Dále budou definovány procesy investování, insolvenčního a exekučního řízení, dražby.

V praktické části budou využity metody komparace, sběru a třídění dat, analýzy a komparace. Bude vybráno 20 bytových jednotek nabízených na dražebním portálu, k nimž bude vybráno 20 obdobných jednotek nabízených na volném realitním trhu. Předmětem analýzy budou nemovitosti z hlavního města Prahy a z Karlovarského kraje. Po převedení cen nemovitostí na společnou jednotku komparace (Kč/m²) dojde k vyčíslení nákladů na pořízení nemovitosti v exekuci. Následně bude stanovena výše úspor či zda byla nemovitost v dražbě vůči nemovitosti na volném trhu přeplacena.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Bytová jednotka, dluh, dražba, exekuce, investice, nemovitost, realitní kancelář

Doporučené zdroje informací

BAUM, Andrew E. a David HARTZELL. Global Property Investment: Strategies, Structures, Decisions. Wiley-Blackwell, 2012. ISBN 9781444335286.

KINDL, Milan. Právo nemovitostí. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.

MACGREGOR, Martin Hoesli. Property investment: principles and practice of portfolio management. 1st publ. Harlow: Longman, 2000. ISBN 978-058-2316-126.

POLÁCH, Jiří a Josef BRÁBEK. Reálné a finanční investice. Praha: C.H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-436-0.

PRUDILOVÁ, Miloslava. Veřejné dražby a exekuce. Praha: Linde, 2001. ISBN 80-7201-288-6.

SCHELLEOVÁ, Ilona. Exekuce. Ostrava: Key Publishing, 2008. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-91-5.

TRIPES, Antonín. Exekuce v soudní praxi. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-483-x.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. PhDr. Ing. Karel ŠrédI, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 20. 8. 2021

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 15. 10. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 18. 10. 2021

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 27. 9. 2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu doc. Ing. PhDr. Karlu Šrédlovi, CSc. za odborné vedení, poskytnuté informace a připomínky, které byly podkladem pro tuto diplomovou práci. Dále bych chtěla poděkovat své rodině, Ing. Šárce Ottlové a Ing. Veronice Čechové za užitečné rady a podporu při studiu.

Investování do nemovitostí v exekuci

Abstrakt

Tato diplomová práce se zaměřuje na téma investování do nemovitostí pořízených v exekuci. Cílem této práce je komparace investic do nemovitostí pořizovaných v exekuci vůči nemovitostem nakupovaným na volném realitním trhu, a následné vyhodnocení ekonomické výhodnosti a výše úspor v rámci těchto investic. Teoretická část práce obsahuje vysvětlení základních pojmů spadajících pod tematiku investic do nemovitých věcí. Jsou zde charakterizovány nemovité věci a popsány formy investic, dále následuje vysvětlení pojmu dluh a na něj navazující insolvence a insolvenční proces, a v poslední řadě je zde popsáno exekuční řízení a postup dražebního procesu. To vše je následně využito v praktické části práce. Pro analýzu výhodnosti jednotlivých investic je využito dvacet bytových jednotek nabízených na dražebních portálech a k tomu dvacet srovnatelných bytových jednotek nabízených na volném realitním trhu. Praktická část práce je dále zaměřena na stanovení základních porovnávacích parametrů, které umožňují následnou komparaci nemovitostí a vyčíslení výše finančních úspor, či míru přepacení vydražené nemovitosti vůči nemovitostem z volného trhu. V závěru práce jsou shrnuté výsledky analýz, kterých bylo v průběhu dosaženo. Jsou zde vyjmenovány výhody a rizika související s pořízením nemovitostí a společné znaky i faktory, které ovlivnily pořizovací cenu.

Klíčová slova: bytová jednotka, dluh, dražba, exekuce, exekuční řízení, exekutor, insolvence, insolvenční řízení, investice, katastr nemovitostí, nemovitá věc, nemovitost, realitní kancelář

Investing in real estate in distraint

Abstract

This diploma thesis focuses on investing in real estate acquired in a distraint. Aim of this thesis is a comparison of investing in real estate acquired in a distraint to investing in real estate bought on free real estate market. Economic advantages and savings' amount of these investments will be analysed as well. Theoretical part of this thesis contains explanation of basic terms related to investing in real estates, such as real estate itself, forms of investments, concept of debt, insolvency, insolvency proceedings and both distraint and auction procedure in the end. All the terms stated above are used in the practical part of this thesis. Twenty housing units offered on different auction portals and similar twenty housing units offered on the free real estate market are used for the analysis. The practical part is focused next on determining detailed classification of parameters which enable to compare individual real estates and assess the amount of savings or overpayments. In conclusion of this thesis there are summarized analyses' results that were achieved in the course of time. The conclusion also contains benefits and risks associated with the acquisition of the real estate, and common features and factors that affected the acquisition price.

Keywords: auction, debt, distraint, distrainor, distraint procedure, housing unit, insolvency, insolvency proceedings, investment, real estate, real estate agency, real estate register

Obsah

1 Úvod.....	12
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
3 Teoretická východiska	15
3.1 Nemovité věci	15
3.1.1 Druhy nemovitých věcí.....	16
3.1.2 Katastr nemovitostí	17
3.2 Investice	19
3.2.1 Finanční investice	20
3.2.2 Reálné investice	21
3.2.3 Investování do nemovitých věcí	22
3.3 Dluh.....	26
3.4 Insolvenční řízení	28
3.4.1 Věřitelé, dlužníci, pohledávky	28
3.4.2 Rozdíl mezi insolvenční a exekucí	31
3.5 Výkon rozhodnutí – exekuce	33
3.5.1 Správní řízení	37
3.5.2 Daňové řízení	38
3.5.3 Občansko-právní řízení.....	39
3.5.4 Průběh exekuce	44
3.6 Dražba nemovité věci.....	51
3.6.1 Náležitosti dražby	51
3.6.2 Dobrovolná či nedobrovolná dražba.....	52
3.6.3 Elektronické dražby	53
3.6.4 Proces dražby	54
3.6.5 Zmaření a ukončení dražby.....	55
3.6.6 Výtěžek z dražby	55
4 Vlastní práce	57
4.1 Porovnání způsobu pořízení nemovitosti v dražbě a na volném trhu	58
4.1.1 Výhody a nevýhody pořízení nemovitosti v exekuci.....	59
4.1.2 Výhody a nevýhody pořízení nemovité věci prostřednictvím realitních kanceláří	59
4.2 Kvalitativní srovnání nemovitostí nabízených.....	61

4.2.1	Lokalita nemovitostí: hlavní město Praha.....	61
4.2.2	Lokalita nemovitostí: Karlovarský kraj	81
4.3	Porovnání způsobu pořízení nemovitosti v dražbě a na volném trhu.....	101
5	Výsledky a diskuse	107
6	Závěr.....	110
7	Seznam použitých zdrojů.....	112

Seznam obrázků

Obrázek 1: Rozdělení investic	20
Obrázek 2: Výkon rozhodnutí – schéma.....	33
Obrázek 3: Exekuční proces – schéma	34

Seznam tabulek

Tabulka 1: Rozdíly mezi exekucí a insolvencí	31
Tabulka 2: Přehled výhody a nevýhody způsobu pořízení nemovitosti na volném trhu	60
Tabulka 3: Nemovitost 1–A.....	61
Tabulka 4: Nemovitost 1–B	62
Tabulka 5: Nemovitost 2–A.....	63
Tabulka 6: Nemovitost 2–B	63
Tabulka 7: Nemovitost 3–A.....	65
Tabulka 8: Nemovitost 3–B.....	65
Tabulka 9: Nemovitost 4–A.....	67
Tabulka 10: Nemovitost 4–B	67
Tabulka 11: Nemovitost 5–A.....	69
Tabulka 12: Nemovitost 5–B	69
Tabulka 13: Nemovitost 6–A.....	71
Tabulka 14: Nemovitost 6–B.....	71
Tabulka 15: Nemovitost 7–A.....	73
Tabulka 16: Nemovitost 7–B	73
Tabulka 17: Nemovitost 8–A.....	75
Tabulka 18: Nemovitost 8–B	75
Tabulka 19: Nemovitost 9–A.....	77
Tabulka 20: Nemovitost 9–B	77
Tabulka 21: Nemovitost 10–A.....	79
Tabulka 22: Nemovitost 10–B	79
Tabulka 23: Nemovitost 11–A.....	81
Tabulka 24: Nemovitost 11–B	81
Tabulka 25: Nemovitost 12–A.....	83
Tabulka 26: Nemovitost 12–B	83
Tabulka 27: Nemovitost 13–A.....	85
Tabulka 28: Nemovitost 13–B	85
Tabulka 29: Nemovitost 14–A.....	87
Tabulka 30: Nemovitost 14–B	87
Tabulka 31: Nemovitost 15–A.....	89
Tabulka 32: Nemovitost 15–B	89

Tabulka 33: Nemovitost 16–A.....	91
Tabulka 34: Nemovitost 16–B.....	91
Tabulka 35: Nemovitost 17–A.....	93
Tabulka 36: Nemovitost 17–B.....	93
Tabulka 37: Nemovitost 18–A.....	95
Tabulka 38: Nemovitost 18–B.....	95
Tabulka 39: Nemovitost 19–A.....	97
Tabulka 40: Nemovitost 19–B.....	97
Tabulka 41: Nemovitost 20–A.....	99
Tabulka 42: Nemovitost 20–B.....	99
Tabulka 43: Přehled nemovitostí v exekuci.....	101
Tabulka 44: Přehled nemovitostí nabízených na volném trhu.....	102
Tabulka 45: Zhodnocení investic do nemovitostí v exekuci	103
Tabulka 46: Stanovení průměrné úspory pořízení nemovitostí v exekuci.....	104
Tabulka 47: Zhodnocení investic do všech nemovitostí v hl. m. Praze.....	105
Tabulka 48: Zhodnocení investic do všech nemovitostí v Karlovarském kraji.....	106
Tabulka 49: Shrnutí výsledků výhodnosti investice	107
Tabulka 50: Shrnutí výsledků výhodnosti investic napříč kraji	108

Seznam použitých zkratk

APED – Aplikace elektronických dražeb

CEDR – Centrální registr dlužníků

č. – číslo

NOZ – Nový občanský zákoník

NP – nadzemní patro

Odst. – odstavec

OSŘ – Občanský soudní řád

Písm. – písmeno

Sb. – Sběrka zákona

1 Úvod

V dnešní době mohou lidé investovat své peníze prakticky do čehokoliv, co disponuje nějakou hodnotou. Nejčastěji se ale jedná o finanční investice, tedy investice do cenných papírů s majetkovou podstatou (akcie, podílové listy a jiné) nebo dluhovou podstatou (dluhopisy, směnky a další). Další možností, kam investovat, jsou reálné investice, mezi které se řadí investování do komodit (zlato, platina, obilí), movitých věcí (auto, starožitnosti) a nemovitostí (byty, domy, pozemky). Investování do nemovitostí je velmi významným druhem investic. Jedná se o nejméně rizikovou, ale za to dlouhodobou formu investice, což dokazuje i částka 2,66 mld. eur která představuje velikost celkového objemu investic do nemovitostí v České republice za poslední rok. Před pořízením nemovitosti si investor musí přesně stanovit požadované parametry, které chce, aby nemovitost splňovala, a určit si jakou formou bude koupit nemovitosti financovat.

Mezi dvě nejčastější formy pořízení nemovité věci patří nákup přes realitní kancelář a nákup v dražbě. Výhodou pořízení nemovitosti na volném trhu je široká nabídka, která je přístupná všem. Realitní makléř zastává roli prostředníka, který zprostředkovává prodej a zajišťuje veškeré náležitosti spojené s prodejem a nákupem nemovitosti. Druhý způsob pořízení je možnost vydražení nemovitosti. Dražba je proces, při kterém je nemovitost (většinou nedobrovolně) nabídnuta omezenému počtu dražebníků za stanovenou cenou nejnižšího podání. Účastníci dražby smí po zaplacení dražební jistiny přihazovat minimální stanovenou částkou. Ta částka, na kterou padne příklep, je finální, a dražebník, jenž částku předložil, získává právo nemovitost koupit. Nemovitosti, které jsou předmětem dražeb, bývají z velké části zatížené exekucemi. Prodejem nemovitosti v dražbě exekutor zajistí to, aby peníze z prodeje pokryly pohledávky dlužníka.

Investoři velmi často upřednostňují pořízení nemovité věci v dražbě z jediného důvodu, a tou je nižší pořizovací cena. Většina vydražených nemovitostí je nabízena za nižší cenu, než je cena odhadní. Existují i výjimky, a to například v situaci, když má nemovitost velký počet účastníků dražby, pak se cena může zvýšit i několikanásobně. Je tedy pouze na investorovi, aby zhodnotil všechna rizika. Při vhodně zvolené investici může nemovitost přinést investorovi nejen úsporu, ale i zhodnocení, nebo možné pravidelné příjmy z nájemného.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je komparace výhodnosti investic do nemovitostí, které jsou předmětem exekučního řízení vůči nemovitostem nabízeným na volném realitním trhu. Na základě porovnání dvaceti vybraných bytových jednotek došlo k vymezení nákladů, odlišností, výhod a rizik souvisejících s pořízením nemovitosti v dražbě. Následně byla u vydražené nemovitosti vyčíslena výše úspor či přeplatků vůči nemovitostem z volného trhu.

Mezi dílčí cíle patří deskripce souhrnného přehledu informací vztahujících se k problematice investic do nemovitostí, dluhů, insolvenčí, exekucí a dražeb. Jedním z dílčích cílů je shrnutí provedených analýz. Následný dílčí cíl je také porovnání výsledků srovnávacích analýz napříč kraji a stanovení výhodnosti investování.

2.2 Metodika

Pro zpracování teoretických východisek byla použita metoda deskripce. Požadované informace byly získány ze studia odborné literatury, primárních internetových a legislativních zdrojů. Výchozí charakteristika byla základem pro empirickou část práce. V teoretické části práce byly výše uvedenou metodou popsány pojmy jako je nemovitá věc, investice, dluh, insolvence, exekuce a dražba. Dále byly definovány a popsány procesy investování, exekučního řízení, dražby a veškeré náležitosti, které jsou s těmito činnostmi spojeny.

Šlo tedy o metodu komparace, sběru a třídění dat s následnou analýzou a vyhodnocením. Pro dosažení požadovaných výsledků bylo vybráno 20 bytových jednotek nabízených na dražebních portálech (okdražby.cz, realdražby.cz, exdražby.cz, eurodražby.cz), k nimž byly přiřazeny na základě podobných parametrů obdobné bytové jednotky nabízené na volném trhu. Těmito parametry se rozumí rozloha v m², lokalita, dispozice bytu, vlastnictví, technický stav, možnost parkování, vlastnictví lodžie, balkonu nebo sklepu a prodejní nebo vydražená cena. Pro možnost komparace bytových jednotek bylo zapotřebí převést dané ceny na společnou jednotku a to Kč/m². Přepočtené hodnoty byly ve dvojici bytů navzájem porovnány a následně došlo k vyčíslení výše úspor nebo, zda byla vydražená nemovitost oproti nemovitostem na volném trhu přeplacena.

Tyto hodnoty se následně převedou na procenta a výsledné hodnoty budou tedy uvedeny v Kč, procentech a v Kč/m². V závěru práce došlo ke shrnutí veškerých výsledků, stanovení odlišností a výhod a nevýhod investování do nemovitostí v dražbě i na volném trhu.

3 Teoretická východiska

3.1 Nemovité věci

Pojem nemovité věci zavádí až nová právní úprava občanského zákoníku. Nahrazuje to původní označení nemovitosti. Věci jsou podle zákona č. 89/2012 Sb. rozlišovány na movité a nemovité. Toto rozdělení je důležité především v právní praxi, jelikož se některé regulace a úpravy vztahují pouze k nemovitým věcem. (Doleček, 2018) Tento zákon také uvádí přesnou definici nemovité věci, která zní: „*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.*“ (Zákon č. 89/2012, § 498, odst.1)

Jedná se tedy o pozemky určené k hospodaření, jako jsou vinice, orné půdy, louky, sady, pastviny, rybníky, zahrady a stavby, které jsou pevnými základy trvale spojeny s pozemky, jakožto i veškeré přírodní a umělé objekty (voda, stromy, domy, byty, mosty, garáže či ploty). Nemovité věci se odlišují od osobního majetku, který představuje věci, jenž nemají pevné základy v zemi. Ať už mají podstatu hmotnou či nehmotnou, stále se jedná o movité věci, jako jsou například počítače, nábytek, software, šperky, pracovní nástroje a vybavení.

Jeden ze zásadních rozdílů mezi movitou a nemovitou věcí je existence tzv. věcného práva, které je důležité mít podle zákona podložené písemně. Věcné právo lze chápat jako úplné právní vlastnictví nad nemovitou věcí. Pokud dojde k porušení vlastnictví, má osoba, která danou nemovitost vlastní, má právo bránit sebe i svůj majetek. Do věcného práva patří například, věcné břemeno, zástavní právo, či právo předkupní a právo stavby. Mezi další rozdíly můžeme zařadit právo publicity, právo nájmu a právo pachtu nebo daňové závazky. Daňové zatížení se týká především vlastnictví nemovité věci. Všechny nemovitosti musí být zapsány v Katastru nemovitosti, což je další specifikum, který odděluje nemovité věci od movitých. Dále je zde prvek opotřebení, přičemž způsob, kterým se nemovité věci opotřebí je odlišný od způsobu opotřebení věcí movitých. (Bezouška, Piechowiczová, 2013) (Tégl, 2015)

3.1.1 Druhy nemovitých věcí

- Pozemky

Při porovnání § 498 původního občanského zákoníku a nového občanského zákoníku (dále jen NOZ) lze vysledovat, že pozemek je jediný druh nemovité věci, který zůstal nezměněný. Přesné pojetí definice pozemku je obsaženo v § 2 zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Pozemek je vymezen jako díl povrchu zemského, který je od okolních částí právně oddělený. Toto oddělení je stanoveno hranicemi teritoriálního útvaru nebo hranicemi podle katastrálního zákona. Dále může dojít k vytvoření hranic mezi pozemky územním rozhodnutím, společným nebo oblastním povolením. Také stavební úřad může stanovit hranice, a to schválením navrhované intence. V neposlední řadě může hranice pozemku ovlivnit zástavní právo, rozsah práva stavby, ale i forma využívání pozemků. (Zákon č. 256/2013) (Tégl, 2015)

- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Jako příklad podzemních staveb lze uvést podzemní veřejné garáže, vinné sklepy, tunely či metra. Za nemovité věci jsou považovány tyto podzemní prostory, které mají samostatné účelové vymezení a vztahují se na ně některé z věcných práv. (Doleček, 2018) Věcnými právy se rozumí např. předkupní právo, právo držby, právo zástavní a vlastnické nebo věcné břemeno. (Kindl, 2015) (Epravo.cz, 2012)

- Práva, která jsou za nemovité věci vyhlášena zákonem

Paragraf 1242 NOZ obsahuje nejběžnější, zákonem vyhlášené právo, a to právo stavby. Tímto zákonem rozumíme věcné právo vztahující se k osobě (stavebníkovi), která chce na cizím pozemku stavět, ať už nad zemí nebo pod povrchem země. Toto právo se může vztahovat jak na stavby, které teprve budou zřizovány, tak na stavby, které už existují. Právo stavby je pouze dočasné, vzniká na základě smlouvy a tato smlouva je vymezena na 99 let. (Doleček, 2018) (Novotný, Novotná, Kedroňová, Štrosová, Štýsová, 2017)

- Věci, či objekty, které nelze bez porušení jejich podstaty přemístit z místa na místo a zároveň podle zákona nejsou součástí daného pozemku. Mezi tyto objekty patří například jeskyně, podzemní vody, povrchové vody nebo léčivé přírodní zdroje. (Kindl, 2015)

- Bytové jednotky

Specifikace bytové jednotky (nebo pouze jednotky) jsou obsaženy v § 1159 NOZ. Tento paragraf uvádí, že jednotkou se rozumí byt, soubor bytů, nebytový prostor a soubor nebytových prostor. Bytová jednotka je chápána jako prostorově separovaná část domu, která navíc zahrnuje i podíl na společných částech domu i pozemku. Společné prostory jsou vzájemně sjednocené a neoddělitelné. (Zákon č. 89/2012) (Zákon č. 256/2013)

- Stavba, která je pevným základem propojená se zemí a kterou právní předpisy neoznačují jako součást pozemku

Pokud se k datu 1. 1. 2014 jednalo již o existující stavbu, nebo stavba po tomto datu vznikla, je evidována jako součást pozemku. Co se týče stavby, která byla podle původního občanského zákoníku označována jako samostatná věc a k 1. 1. 2014 má jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, je v evidenci katastru nemovitostí vedená jako samostatná nemovitá věc. (Doleček, 2018)

3.1.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je soubor informací a údajů o nemovitých věcech v České republice. Tento soubor je veřejný a je upravován v zákoně č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. Tento seznam obsahuje komplexní údaje o nemovitých věcech, jako například popis a geometrické určení, polohu dané nemovitosti a informace o majitelích a uživatelích. Nedílnou součástí je i evidence vlastnických práv.

V katastru nemovitostí se evidují parcely a budovy, které jsou spojené se zemí pevným základem s číslem popisným i bez. Dále byty a nebytové prostory, které jsou již postavené, stejně tak jako budovy, byty a nebytové prostory, které jsou teprve ve výstavbě. Zaznamenávají se i stavby, které jsou pevným základem spojené k zemi, což bylo stanoveno zvláštním předpisem. (Janků, 2003) (Rolný, 2000) (Spáčil, 2018)

Katastr nemovitosti představuje veřejnou listinu, do které mají v úředních hodinách přístup všichni občané. Každý si pro svou vlastní potřebu smí pořizovat, výpisy a náčrty. (Janků, 2003) Katastr nemovitostí je zdrojem dat, které přispívají k ochraně práv k nemovitostem, slouží k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, k oceňování nemovitostí, pro hospodářské, vědecké a statistické účely. Evidence v katastru je důležitá i pro daňové účely a jiná finanční plnění. (Zákon č. 256/2013)

Jednotné vykonávání správy Katastru nemovitostí v České republice zajišťuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Katastrální úřady jsou zřizovány na okresní úrovni a patří mezi orgány státní správy. (Janků, 2003)

Jednou z nejvýznamnějších činností při vedení evidence katastru jsou operace spojené se zápisem vlastnických práv k nemovitostem. Právě zápis do katastru se považuje za velice důvěryhodný doklad o tom, že je daná osoba vlastníkem. Zápisy do katastru nemovitostí provádí úřad způsobem vkladu, záznamu anebo poznámkou. (Janků, 2003)

Vklad je základní způsob, jakým se provádějí zápisy. Vkladem zaznamenáváme vznik, zánik, uznání věcných práv, nájem a pachtovné. Vklad do registru je možný pouze s pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu. Záznam pouze prokazuje právní skutečnost, na jejíž bázi právo vzniklo, pozměnilo se, či zaniklo. Jelikož zapisování záznamu nemá charakter správního řízení, katastrální úřad nevydává žádné správní rozhodnutí. Záznamy jsou navrhovány pouze orgány veřejné právy nebo územními samosprávnými celky. Návrh ovšem musí být podpořený listinou, která prokazuje právní vztahy. Poznámku zapisuje příslušný katastrální úřad až na základě sdělení soudu nebo jiného státního orgánu (soudní exekutor, státní zástupce, pozemkový úřad). Stejně jako je tomu u záznamu ani poznámky nezavazují katastrální úřad k vydání správního rozhodnutí. (Janků, 2003) (Zákon č. 256/2013)

3.2 Investice

Investice je chápána jako forma tzv. odložené spotřeby. Pod názvem odložená spotřeba je možné si představit takovou spotřebu, které se v současné době vzdáme ve prospěch vyšší budoucí hodnoty. (Polách, 2012) Výši budoucí hodnoty ovšem není nikdy možné garantovat. Průběh celého investičního procesu ovlivňují faktory, které představují riziko a čas. Vždy existuje jistá míra rizika, že investice skončí jako ztrátová nebo výnosnost investice nebude odpovídat představě investora. Podle Kiyosakiho musí platit poučka KISS (Keep It Simple, Stupid), což v překladu znamená „nekomplikuj to, hlupáku“. Pokud toto pravidlo není dodrženo, riziko u investice bude pravděpodobně vysoké. (Kiyosaki, Lechter, 2002) (Polách, 2012) (Syrový, 2016)

U investice se jedná o proces, při kterém investor vkládá své volné finanční prostředky do aktiv a očekává maximalizaci zisku. K tomu je ovšem potřeba aby investor zvážil své finanční možnosti, definoval si účel vkladu, riziko a požadovanou délku investice.

Magický investiční trojúhelník znázorňuje tři nejdůležitější aspekty při výběru investice. Jedná se o výnos, riziko a likviditu. V případě dlouhodobých investic je výnos brán jako rozdíl mezi pořizovací cenou a cenou nájemného. Riziko uvádí jistou pravděpodobnost, se kterou investice nemusí vyjít. Může se jednat jak o plánovaná, tak o neplánovaná rizika. Může dojít např. k vyhlášení určitých vládních nařízení, zvýšení daňové zátěže nebo dlouhodobé neobsazenosti nemovité věci. Likvidita značí rychlost, s jakou jsou nemovité věci schopny se přeměnit na peníze. Jinými slovy – jak rychle je možné danou investici prodat. Zde ovšem platí pravidlo, že méně likvidní investice je zde „bezpečnější“ než například cenné papíry. Pokud na akciovém trhu dojde k drobným výkyvům hodnot, můžou investoři znejistit a začít prodávat v pro ně nepříznivou dobu. Z důvodu časové náročnosti administrativních procesů, které jsou potřebné k prodeji nemovitosti, nejsou investoři výkyvy tolik ohroženi. (Tomek, 2019)

Pravidla magického trojúhelníku spočívají v tom, že se výše uvedené aspekty navzájem ovlivňují. Jsou-li cílem investice velké výnosy, pak je třeba podstoupit velké riziko. Podstoupení velkého rizika ovšem nijak nezaručuje vyšší požadovaných výnosů. (Kohout, 2005)

Rozlišujeme následující kategorie investování:

- podle doby trvání – krátkodobé (v řádech dnů a měsíců) a dlouhodobé (roky, desetiletí),
- podle způsobu – přímé (spořicí účet) a nepřímé (podílové fondy),
- podle investičních aktiv – reálné a finanční. (Polách, 2012) (Syrový, 2016)

V následujících dvou kapitolách budou blíže rozepsány principy, rozdíly, výhody a nevýhody finančních a reálných investic. Rozdělení investic podle investičních aktiv je pro lepší přehlednost uveden v následujícím obrázku č. 1.

Obrázek 1: Rozdělení investic



Zdroj: Vlastní zpracování dle (Polách, 2012) (Rejmuš, 2016)

3.2.1 Finanční investice

Jedná se o nákup investičních aktiv buďto papírovou, či elektronickou formou na finančním trhu. Principem finančních investic je propůjčka peněžních prostředků mezi subjekty. Investoři s volnými peněžními prostředky, vkládají své finance těm subjektům, kteří je potřebují. Proběhne-li tento druh investice, investor nedostane žádné předměty ani věci, v této chvíli slouží investice pouze jako uchovatel hodnoty a jistota budoucího výnosu. Pravidla a sjednané podmínky, které jsou součástí investice jsou zapsány na listině (cenné papíry – akcie, směnky, úvěry, obligace a jiné). Tato listina dále stanovuje práva, která opravňují jejich majitele např. získat podíly na zisku, být součástí rozhodovacích procesů, vlastnický se podílet na majetku osoby, která disponuje s půjčenými penězi. Nejdůležitějším právem, které přísluší vlastníkově cenného papíru je právo na výnos. Jedná

se o odměnu příslušící investorovi za zapůjčené peníze. Může jít o pravidelně vyplácené částky (dividendy) i kapitálové výnosy (úroky, výnosy z jednorázového vkladu a jiné). (Syrův, 2016)

Předměty finanční investování mají poměrně rychlou schopnost přeměnit se na peníze, tudíž jsou likvidní – oproti reálným investicím. Finanční investiční instrumenty mají převážně krátkodobý až střednědobý charakter. Nevýhodou naopak je vysoké riziko spojené s finančním investováním. (Polách, 2012) (Syrův, 2016)

3.2.2 Reálné investice

Reálné investice představují takové investice, které souvisí s reálnými aktivy. Vztahují se na konkrétní předmět nebo určitou činnost. Mezi důležité formy investice patří investování do podnikání v oblasti služeb a výroby. Předmětem reálných investic mohou být věci jak hmotného, tak nehmotného charakteru. Mezi movité věci patří například nemovitosti, komodity, umělecká díla i stroje. Investování do nemovitostí bude detailněji popsáno v kapitole 3.2.3. Komodity zahrnují nerostné suroviny a vzácné kovy jako je zlato, stříbro, platina, obiloviny, ropa, plyn nebo bavlna a jiné výrobky, se kterými se dá veřejně obchodovat. Investování do uměleckých děl a starožitností probíhá prostřednictvím nákupu obrazů, soch, fotografií, kreseb a šperků. Jsou-li investoři zároveň sběratelé umění je tato forma investování nejvhodnější, jelikož zároveň s investicí si sběratel rozšiřuje sbírku svých uměleckých předmětů. Investování do strojů probíhá nejčastěji v oblasti obchodu a služeb, kde jsou stroje předmětem podnikání. Do nemovitých reálných investic řadíme know-how, patenty, software, licence a jiné. (Polách, 2012)

Oproti finančním investicím jsou reálné investice jedním z nejlepších uchovatelů hodnoty. V době hospodářské nejistoty a zvyšující se inflace jsou totiž výnosové míry nemovitostí a drahých kovů rostoucí. Zajištění proti inflačnímu znehodnocení patří mezi jednu z výhod reálných investic. Reálné investování je také vhodná forma pro diverzifikaci investorova a v neposlední řadě se mezi výhody řadí dosažení kapitálového zisku. Oproti tomu je na reálné investice nutné vynaložit velké počáteční náklady. Nevýhodou mohou investoři shledávat také v nízké likviditě, nulovém pravidelném příjmu a spíše dlouhodobým charakterem reálné investice. (Polách, 2012) (Syrův, 2016)

3.2.3 Investování do nemovitých věcí

Investice do nemovitostí se stávají stále více populárními a představují jednu z nejbezpečnějších, nejudržitelnějších a nejziskovějších investičních metod. Investice do nemovitostí se od ostatních odlišují především procesem plánování. Než je nemovitost pořízena je důležité investici nejprve důkladně zvážit a naplánovat, stanovit si rizika a zisky. K pořízení nemovitosti je do začátku také potřeba větší množství kapitálu. Velice často jsou proto využívány páky jako hypoteční úvěry, stavební spoření nebo jiné bankovní úvěry. (Srov. Syrový, 2016) (Noveský, Balabán, 2009)

Dlouhodobý charakter, relativně nízké riziko, nízká likvidita, stabilní výdělek, to vše charakterizuje investici do nemovitosti. Pokud je nemovitost pořízena za účelem dlouhodobého držení nebo pronájmu, jedná se o investování. Existují naopak i krátkodobé investice s vyšším rizikem a vysokou likviditou. V takovém případě se jedná o **spekulaci**. Rozdíl mezi **spekulanty** a **investory**, kteří investují do nemovitostí je podrobněji rozepsán v následujících odstavcích.

Základní rozdíl je v investičním horizontu a ve finančním interestu. Investor vyhledává nemovitosti v dlouhodobém horizontu, někdy od 5 až do 30 let. Vždy je to minimálně na dobu fixace úrokových hypotečních sazeb a splátek. Pro spekulanty je rozhodující cena peněz. Pokud se bude jednat o finance investora, tak se spekulant bude snažit nemovitost co nejrychleji prodat. Časový horizont se pohybuje od 3 měsíců do půl roku. Během této doby je možné investovat do případných oprav či rekonstrukcí. (Srov. Syrový, 2016) (Tomek, 2019)

Investor si může dovolit kupovat nemovitosti za tržní cenu. V současné situaci, kdy ceny nemovitostí stále mírně stoupají, bude mít současná investice za x desítek let několika násobně vyšší hodnotu. Pro investora je důležitý rozdíl mezi pořizovací cenou a výnosem z pronájmu. Pro spekulanta je rozhodující pouze poměr mezi kupní a prodejní cenou. Jeho snahou je koupit nemovitost co nejlevněji a v co nejkratší době ji se ziskem prodat.

Neméně důležitá je taky lokalita, kde se daná nemovitost nachází. Investor vyhledává především byty, které pro něj budou v budoucnu lehce pronajimatelné. Bude hledat ve velkých a okresních městech s dobrou občanskou vybaveností, zaměstnaností a silnou poptávkou po nájemním bydlení. Nemovitosti, které nejsou vhodné pro dlouhodobé investory zajímají právě spekulanty. Pro spekulanta nehraje roli typ nemovitosti

ani lokalita, záleží mu pouze na ceně, která by měla být úměrná k pozici nemovitosti. (Tomek, 2019)

Další rozdíl lze najít ve formě financování. Investor si půjčí levné peníze a koupí nemovitosti financuje přes hypoteční úvěry s úroky od 1,5 % do 4 % p.a. To se mu v případě dlouhodobého investování vyplatí. Jestliže se rozhodne pro financování hypotečním úvěrem, musí předložit daňové přiznání a část vlastních zdrojů. Spekulant na rozdíl od investora financuje koupí nemovitosti drahými penězi, tzn. pokud je investice opravdu výhodná, je ochotný souhlasit s úrokem od 5 % do 15 % p.a. Jako obchodník může investici financovat sám, většinou ale zajistí investora, který má dostatečné prostředky na financování koupě. (Tomek, 2019)

Jak již bylo výše zmíněno, nemovité věci představují aktiva. Tato aktiva představují ustálené reálné výnosy a diverzifikují investiční portfolio. Jedním z důvodů, proč je investování do nemovitostí výhodné, je časová nenáročnost. Zkušený realitní investor nebo spekulant dokáže obchod uzavřít i během několika hodin. Stejně jako při investování do jiných komodit, či drahých kovů zde působí tzv. magický trojúhelník, tedy poměr mezi rizikem, likviditou a výnosností. (Tomek, 2019)

Mezi výhody investování do nemovitostí patří relativně stálý pasivní příjem. Investor po dobu držení nemovitosti získává nájemné, což může sloužit k pokrytí hypotéky v případě, že byla při pořízení nemovitosti čerpána. Pokud investor financoval nemovitost pouze ze svých zdrojů, může tento pasivní příjem použít pro přidání do penzijního fondu, nebo jen jako hotovost pro vlastní užitek. Další výhodou je jednoznačně možnost využít pro financování hypoteční úvěr nebo peníze sponzorů. Zásadní je zajistit příznivou úrokovou sazbu, nejlépe s fixací na x let a s tím související sjednání doby splatnosti. (Baum, Hartzell, 2012) (IPC Corporation, 2020) (Lynnfield: Yankee Capital Partners, 2020)

Trh s nemovitostmi je poměrně strnulý a neměnný. Lze tedy předpokládat, že změny ovlivňující nemovitosti nastávají v rozmezí několika i desítek let. Tendence tržních hodnot investičních nemovitostí se v průběhu času zvyšuje a tím i zhodnocuje. Pokud má investor nemovitost v držení roky a po čase se rozhodne ji prodat, může ji prodat minimálně za cenu, za kterou ji před lety koupil. V důsledku inflace totiž dochází k navýšení tržní hodnoty, a to investorovi poskytne uspokojivý jednorázový zisk. Může se stát, že trh ochromí vnější vlivy jako například ekonomická krize. V takovém případě je lepší s prodejem počkat až budou podmínky příznivější.

Mezi základní pravidla investování patří diverzifikace. (Kohout, 2005) Pavel Kohout považuje diverzifikaci za jedno ze zlatých pravidel: „*je však nutné diverzifikovat napříč různými odvětvími – tak, aby portfolio tvořilo reprezentativní průřez napříč trhem.*“ (10, str. 111) Pro to, aby se člověk stal úspěšným investorem, je důležité, aby vkládal své investice do rozmanitých aktiv. Nejčastěji sem patří drahé kovy, zlato, umění, šperky či nemovitosti. Investování do trhu s drahými kovy a ostatními komoditami přináší zpravidla vyšší výnosy, ovšem s nárůstem výnosů roste také riziko. Diverzifikace je důležitá i v rámci trhu nemovitostí. (Jankovský, Korec, 2014) (Lynnfield: Yankee Capital Partners, 2020)

Mezi nevýhody investic do nemovitostí patří nízká likvidita. Nákup a prodej představuje zdlouhavý a náročný proces. Přeměna investiční nemovitosti na peníze se pohybuje řádech let. Dále je zde riziko poklesu hodnoty nemovitosti. K tomu může dojít z důvodu vládních, či obecních nařízení (např. zákaz krátkodobých pronájmů v dané oblasti). Pokles hodnoty může způsobit i nájemce běžným opotřebením majetku, jeho poškozením či zničením. Vliv na hodnotu nemovitosti má i lokalita, ve které se nemovitost nachází. V rámci průzkumu a výběru nemovité věci by měl investor brát v potaz makrolokalitu a mikrolokalitu.

Makrolokalita zahrnuje v první řadě zaměstnanost. Region by neměl být závislý od jednoho zaměstnavatele, ale nejlépe od většího množství odvětví, aby v případě krize nebyl dopad na danou lokalitu fatální. V rámci makrolokality by se investor měl zaměřit také na občanskou vybavenost (dostupnost obchodů, služeb, dopravní dostupnost, veřejná doprava, školy, školky, kulturní vyžití). Je důležité, aby investor lokalitu znal, aby věděl, na koho se obrátit, koho se zeptat a kde zjistit jaké informace o dané nemovitosti. Poté je třeba začít nemovitost dlouhodobě sledovat, začít tam jezdit a budovat si znalost dané lokality. Rozhodující pro investora by měla být i vzdálenost nemovitosti od místa jeho bydliště (nejlépe do 100 km a do hodiny cesty). (Jankovský, Korec, 2014) (IPC Corporation, 2020)

Mikrolokalita představuje označení pro danou oblast v blízkém okolí nemovitosti. Investor tedy sleduje faktory jako je parkování, klid, zahrada, výtah, balkón, sousedství, zastávky veřejné dopravy a další. (Jankovský, Korec, 2014) (Lynnfield: Yankee Capital Partners, 2020)

Další z nevýhod týkajících se těchto investic je aktivní správa nemovitostí a odborné znalosti. Koupí nemovitosti vyvstávají další povinnosti – zajištění nového nájemníka,

správa nemovité věci, případná rekonstrukce a jiné. Tyto povinnosti s sebou přináší navíc dodatečné náklady. Vždy záleží na tom, zda se investor rozhodne investovat především svůj čas. Investoři, kteří mají v portfoliu malé množství nemovitých věcí si obvykle správu řeší sami. V takové situaci si majitel sám zajišťuje údržbu, správu, podpis nájemní smlouvy, komunikaci s nájemníky, placení nájemného a jiné. Investoři, kteří jsou vlastníky až desítek nemovitostí a nemají čas na správu a údržbu, využívají služby specializovaných správcovských firem. Tyto firmy mají ve své správě zpravidla více domů a jejich úkolem je údržba dané nemovitosti, předkládání nájemních smluv a komunikace s nájemníky. (Jankovský, Korec, 2014) (IPC Corporation, 2020) (Lynnfield: Yankee Capital Partners, 2020)

Investovat do nemovitostí lze i nepřímo, a to prostřednictvím kolektivního investování (realitní a ETF fondy). Jedná se o neobyčejnou podnikatelskou činnost, jejímž předmětem je shromažďování finančních prostředků, připisování akcií vkladového fondu a vydávání podílových listů podílového fondu podle zeměměřičského a katastrálního inspektorátu. Výhoda kolektivního investování spočívá v diverzifikaci. Investice je možná pouze v poměrech, které schvaluje zákon. Pokud by se stalo, že by investice nebyla neúspěšná, investoři nepřijdou o všechny nashromážděné finance, ale pouze o tu částku, která byla do oné neúspěšné investice vložena. (Dědič, 1992)

Kiyosaki uvádí několik základních pravidel investice: „*skutečný investor je připraven na cokoliv. Ten, kdo není investor, se bude snažit předvídat, co se kdy stane.*“ (Kiyosaki, Lechter, 2002, str. 138) a „*když jsi připravený, což znamená, že máš vzdělání a zkušenosti, a narazíš na dobrý obchod, peníze si tě buď najdou sám, nebo ty najdeš je.*“ (Kiyosaki, Lechter, 2002, str. 141)

3.3 Dluh

Dluh je v novém občanském zákoníku NOZ § 1721 vymezen jako závazek, který má dlužník vůči věřiteli. Věřitelem může být fyzická či právnická osoba požadující splnění daného závazku. Dlužníkem je ta osoba, které má povinnost vzniklou pohledávku splnit na základě předem stanovených podmínek. Tyto podmínky jsou vždy uvedeny v písemné smlouvě, jejímž podpisem obě strany projevují souhlas s obsahem a tím se smlouva považuje za uzavřenou. Jakékoliv změny ve smlouvě lze provádět pouze se souhlasem všech účastnických stran. Pokud dlužník závazek nesplní, má věřitel právo pohledávku vymáhat soudně. Pokud se věřitel chystá půjčit vysoký obnos peněz, je více než příhodné si dluh pojistit. Níže jsou uvedeny nejčastější formy zajištění dluhu, přičemž všechny zanikají společně se splacením dluhu.

- **Zástavní právo** – Je definováno § 1309 č. 89/2012Sb., občanského zákoníku a uvádí, že v případě, že dlužník zavčasu a řádně nesplatil dluh, věřitel dostane jako satisfakci výtěžek z peněžní zástavy. Výše této zástavy může narůst až do výše půjčeného obnosu, a to včetně všech souvisejících úroků. Zastavit se dá prakticky cokoli, co má nějakou hodnotu a je obchodovatelné. Mezi nejčastěji zastavované věci patří nemovitosti, auta, obrazy, sochy, šperky a jiné cennosti.
- **Ručení** – V případě nesplnění závazků, je zde třetí osoba, která se zaručuje věřiteli danou výši dluhu zaplatit. Ručitelské plnění je vždy potřeba mít sepsané ve smlouvě, písemnou formou, a to za účasti věřitele, dlužníka a ručitele, v souladu s § 2018 zákona č. 89/2012 Sb., o občanském zákoníku. Věřitel tak může vymáhat své pohledávky na dlužníkovi i ručiteli zároveň, čímž se mu zvýší šance na vrácení dluhu.
- **Převod práva** – Jeho úpravu lze najít v § 2040 č. 89/2012 Sb., o občanském zákoníku. Jedná se o dočasný převod vlastnického práva k nemovité věci na věřitele. Pokud dlužník nesplatí dluh, vlastnické právo zůstane trvale přepsáno na věřitele. Pokud dlužník dluh splatí řádně a včas, k převodu nedojde.
- **Srážky ze mzdy a jiných příjmů** – Po předchozím schválení zaměstnavatelem může dlužník s věřitelem podepsat dohodu, která v případě nesplnění dluhu opravňuje věřitele uvalit na dlužníka srážky ze mzdy. Ty budou pak zasilány přímo věřiteli. Tento typ zajištění dluhu je upraven v § 2045 zákona č.89/2012 Sb., o občanském zákoníku. (Zákon č. 89/2012) (Pytela, 2018) (Epravo.cz, 2001)

Pro ověření, zda jsou osoby vlastníci nemovitost zatíženi dluhy je tu Centrální registr dlužníků (CEDR). Jedná se informační systém, ve kterém lze najít seznam dlužníků a neplatičů po celé České republice i celém světě. Pomocí šifrovaných uživatelských účtů je možné zjistit ekonomické ukazatele o firmách i jednotlivcích. Tento server kombinuje veřejně dostupné zdroje společně s informacemi, které získal od uživatelů registru. Jelikož registr jako takový nemá přístup ke konkrétním uživatelským datům, není proto možné jej ovlivňovat ze strany fyzických či právnických osob nebo státní správy – systém je tedy objektivní a neutrální. Uživateli CEDRu mohou být právnické osoby, fyzické osoby, banky, splátkové firmy, státní orgány. (Centrální registr dlužníků, 2021)

Centrální registr dlužníků ČR zabezpečuje správu oznámených nesplněných plateb a informuje veřejnost o neuhrazených závazcích. Pro využívání služeb CEDRu je potřeba se zaregistrovat a zaplatit vstupní poplatek. Svým uživatelům nabízí možnost kontroly závazků vlastních i ostatních subjektů a efektivní řízení pohledávek. Tato databáze negativních informací obsahuje i informace o bodovém systému solventnosti nebo registr firem s návrhem na konkurs. (Centrální registr dlužníků, 2021)

Před investováním do nemovitosti se vyplatí zjistit, zda prodejce nemá nějaké skryté dluhy a jestli na danou nemovitou věc není uvalena exekuce. Níže jsou uvedeny instituce, kde je možné veškeré potřebná data vyhledat a na co si dát pozor:

- Katastr nemovitostí – list vlastnictví (LV), na nemovitosti mohou být uvaleny exekuce (všechny exekuce jsou uvedeny v centrální evidenci exekucí) nebo zástavní právo (v listu vlastnictví lze najít veškeré informace o zástavním věřiteli, výši dluhu, datum vzniku a další),
- Finanční úřad – zde se mohou projevit například nedoplatky na daňových přiznáních nebo neuhrazená daň z nemovitostí,
- Česká správa sociálního zabezpečení (ČSSZ) a zdravotní pojišťovna – nedoplatky na zdravotním a sociálním pojištění,
- Bankovní a nebankovní registr – což je výše uvedený CEDR nebo Czech banking credit burea, kde si lze zjistit, zda má prodejce nemovitosti nesplacený úvěr,
- Soudy – u soudu se dá se zjistit, zda existuje či existoval nějaký soudní spor či žaloba, popřípadě zda je nějaký ze sporů ještě nedořešený, odložený nebo ještě nenabyl právní účinnosti. (Tomek, 2017)

3.4 Insolvenční řízení

Insolvenční řízení nebo také zkráceně insolvenční upravuje zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení. Insolvenční zákon reguluje řešení úpadku dlužníka a upravuje jeho oddlužení. Tento insolvenční zákon vstoupil v platnost 1. 1. 2008, a tak nahradil zákon z roku 1991 o konkursu a vyrovnání. Insolvenční řízení se snaží najít způsoby vyrovnání dluhů tak, aby byli všichni věřitelé co možná nejvíce uspokojeni. (Polišenská, Feberová, 2016)

3.4.1 Věřitelé, dlužníci, pohledávky

O zahájení insolvence může požádat pouze dlužník nebo věřitel. V rámci insolvence je možné pomoci dlužníkům tím, že jim je nabídnuto **oddlužení**, tedy snížení dluhů a možnost se s nimi vypořádat. V tu chvíli nastává úpadek dlužníka, jelikož je v platební neschopnosti. To ale pomáhá i věřitelům a to tak, že jim zajistí úhradu alespoň konkrétní části z pohledávek. Pro možnost požádat o oddlužení je nejprve potřeba vyhovět daným podmínkám. Jednou z podmínek je, že závazky musí být více jak 30 dnů po splatnosti, aby soud viděl, že závazky dlužník opravdu není schopný splácet. Další podmínka zohledňuje počet věřitelů. Musí být minimálně 2 a více. Je třeba mít čistý rejstřík trestů hospodářské a finanční povahy. Pro potvrzení oddlužení je zapotřebí schopnost vyrovnat 30 % závazků za 5 let. Po splnění všech výše požadovaných podmínek, je možné žádost přednést soudu a ten pak rozhodne, zda zbývající části odpustí. (Noveský, Balabán, 2009) (O. C. Business Group, 2021) (ADOL Monitor, 2021)

Pokud dojde ke schválení, tak soud seze všechny věřitele, kteří v průběhu insolvenčního řízení nahlásili své pohledávky. Pokud jsou všichni přítomni, hlasují o tom, zda dlužníkovi dovolí plnit oddlužení **splátkovým kalendářem**, anebo **prodejem nemovité věci**. Pokud někdo z věřitelů není přítomen a nemá hlasovací právo doručené na místo konání písemně, rozhoduje za něj soud. Ovšem vždy s ohledem na výrok insolvenčního správce. (Polišenská, Feberová, 2016)

Insolvenční správce je licencovaná společnost nebo podnikatel, kteří jsou zapsáni v seznamu správců, jež vede Ministerstvo spravedlnosti a mají pojištění odpovědnosti. Insolvenčního správce volí insolvenční soud. V § 36 odst. 1, zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, jsou uvedeny povinnosti, které musí správce splňovat: „*Insolvenční správce je povinen při výkonu funkce postupovat svědomitě a s odbornou*

péči; je povinen vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby věřitelé byli uspokojeni v co nejvyšší míře. Společnému zájmu věřitelů je povinen dát při výkonu funkce přednost před zájmy vlastními i před zájmy jiných osob.“ (Zákon č. 182/2006)

Insolvenční správce je povinen sepsat zprávu, ve které budou informace o tom, zda dlužník řádně plnil všechny povinnosti uložené zákonem. Na základě toho správce určí, má-li osud rozhodnout ve prospěch dlužníka a oddlužení schválit. Na každé insolvenční řízení má správce za úkol založit speciální bankovní účet, na který budou odkláněny finance, jež jsou předmětem insolvenčního řízení. (Zákon č. 182/2006)

Insolvenční rejstřík je veřejnosprávní informační server, kde se nacházejí seznamy insolvenčních správců, všech dlužníků i insolvenční spisy. Jsou zde také k nahlédnutí výše pohledávek, soupisy majetků, přípisy správců i věřitelů. Tato databáze je veřejná a volně přístupná na portálu isir.justice.cz. (Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2008) (Tomek, 2019) Pokud schůze odsouhlasila řešení úpadku formou splátkového kalendáře, tak v následujících 5 letech bude dlužník výraznou část příjmů postupovat věřitelům. Nejedná se pouze o plat nebo mzdu, jsou do toho zahrnuty i všechny ostatní příjmy, jako je třeba dědictví, výhra v loterii, jakýkoliv prodej věcí, které jsou v dlužníkově vlastnictví. (Noveský, Balabán, 2009) (Zákon č. 182/2006)

Jedním z dalších způsobů, jak řešit majetkový úpadek je konkurs nebo reorganizace. Při **konkursu** dochází ke zpeněžení majetku dlužníka a výnos je následně rozdělen mezi všechny věřitele. Po vyhlášení konkursu se pro dlužníka změní pouze fakt, že insolvenční správce dostane oprávnění k nakládání s dlužníkovým majetkem. Jeho úkolem je majetek zpeněžit, ať už v dražbě nebo na volném trhu, aby věřitelé dostali zpět své pohledávky. Ukončení konkursu přichází vždy ze strany soudu. Pokud je dlužník podnikatelem a zpeněžený majetek nepokryl všechny věřitelské pohledávky, pak je podnikatelský subjekt vymazán z obchodního rejstříku a tím zanikne. (Noveský, Balabán, 2009) (Polišenská, Feberová, 2016)

Reorganizace se může týkat pouze podniků, jejichž roční obrat za poslední účetní období dosáhl částky minimálně 50 mil. Kč. Dlužník musí být podnikatelem a ve firmě, která podstoupí reorganizaci musí mít zaměstnáno alespoň 50 zaměstnanců na pracovní úvazek. Dokument, který je potřebný k tomu, aby se reorganizace mohla provést, a který anuluje veškeré původní pohledávky, věcná břemena a práva, se nazývá reorganizační plán. Tento dokument definuje nové pohledávky a vymezí opatření, která budou sledovat

dlužníkův podnik v průběhu reorganizace. Plán musí být nejprve schválen insolvenčním soudem, a až poté může dojít k reorganizaci. (Noveský, Balabán, 2009) (Spáčil, 2018) (Tomek, 2019)

Jaké jsou povinnosti dlužníka v insolvenční? Dlužník, který jde do oddlužení musí plnit velmi přísné podmínky. Musí žít 5 let s nezabavitelnou částkou, musí mít příjem nebo o něj alespoň usilovat, nesmí se zadlužit, nesmí se dostat do prodlení, každý půl rok musí insolvenčnímu soudu podávat zprávu, jakýkoliv mimořádný příjem či dědictví musí být okamžitě odevzdáno, musí přiznat veškeré příjmy, nesmí pracovat načerno a musí zaplatit dvojnásobek odměny insolvenčního správce – 130 000 Kč za 5 let.

Výhodou zahájení insolvenčního řízení je stav, kdy veškeré exekuční procesy a úvěry, které již probíhaly, jsou pozastaveny. Na stávající majetek nelze vytvářet nové závazky a nenabíhají žádné penále ani úroky. Dlužník získává jakousi soudní ochranu před útoky věřitelů. Dlužník smí soud požádat o povolení oddlužení, jak je již uvedeno výše. Od zahájení insolvence mají věřitelé 30 dnů na přihlášení a přiznání svých pohledávek vůči dlužníkovi. Na ty, kdo danou lhůtu nestihnou, nebude v budoucnu brán zřetel. V případě, že pohledávka jde přihlásit, tak soudní jednání není možné provádět. (Noveský, Balabán, 2009)

Mezi nevýhody insolvenčního řízení patří omezené možnosti hospodaření s vlastním majetkem (vždy je potřeba podstupovat pouze takové kroky, které nesníží hodnotu majetku). Od chvíle vyhlášení insolvence musí dlužník pravidelně a poctivě předkládat soudu všechny změny týkající se jeho příjmů a majetku. V neposlední řadě je nepříjemné, když se dlužník objeví v rejstříku insolvence, což může ovlivnit okolí, popřípadě obchodní partnery. (Noveský, Balabán, 2009)

3.4.2 Rozdíl mezi insolvenčí a exekucí

Insolvenčí se rozumí platební neschopnost dlužníka, který nedostojí svým závazkům a jeho majetek nestačí k pokrytí dlužné částky věřiteli. Za účelem vymanění se z dluhové pasti dlužník dobrovolně vstoupí do insolvence. Na majetek dlužníka, který není svolný k tomu dobrovolně splácet své závazky, je uvalena exekuce. Jedná se o soudní donucovací formu vymáhání dluhů. Zásadní rozdíl je tedy v tom, zda je dlužník ochotný dobrovolně svůj dluh splácet či nikoliv. Výkonným orgánem rozhodnutí soudu je exekutor.

Dlužníkům jak v exekuci, tak v insolvenční zůstává nezabavitelná částka. Pokud je dlužník v exekuci a nemá žádné přednostní pohledávky (výživné, závazky vůči státu), tak je dlužníkovi strháváno méně než dlužníkovi, který je v insolvenční. Nezabavitelné minimum se odvíjí od životního minima a normativních nákladů na bydlení. Životní minimum v roce 2020 bylo zvýšeno na 3860 Kč za jednu dospělou osobu a výše příspěvku na živobytí je 2490 Kč za jednu dospělou osobu.

Pro věřitele je výhodnější insolvence, jelikož v exekuci se věřitelé vyplácejí v takovém pořadí, v jakém byli přihlášení. Pokud má dlužník více pohledávek (např. 10), tak pravděpodobnost, že věřitel s desátou pohledávkou nedostane nic je značně vysoká. Zatímco v insolvenční se všech 10 věřitelů dostává na stejnou úroveň a všichni dostávají poměrově stejnou část jejich pohledávky. V současné době se průměrné uspokojení pohledávek věřitelů v insolvenční pohybuje okolo 56 %, v exekuci je to od 18 % do 30 %. (Polišenská, Feberová, 2016) (ADOL Monitor, 2021)

Přehled rozdílů mezi exekučním a insolvenčním řízením je uveden v následující tabulce č. 1:

Tabulka 1: Rozdíly mezi exekucí a insolvenční

	Exekuční řízení	Insolvenční řízení
Předmět řízení	Vymožení pohledávek	Zajištění úpadku
Navrhovatel	Výlučný věřitel	Věřitel nebo dlužník
Názvosloví	Oprávněný x povinný	Věřitel x dlužník
Charakter pohledávky	Finanční a nefinanční	Výlučně finanční
Způsob uspokojení pohledávek	Postupně	Poměrově
Počet řízení v jednu chvíli	Neomezeně	Jedno
Způsob přijetí	Nařízením	Dobrovolné

Zdroj: vlastní zpracování dle (Zákon č. 182/2006), (Polišenská, Feberová, 2016)

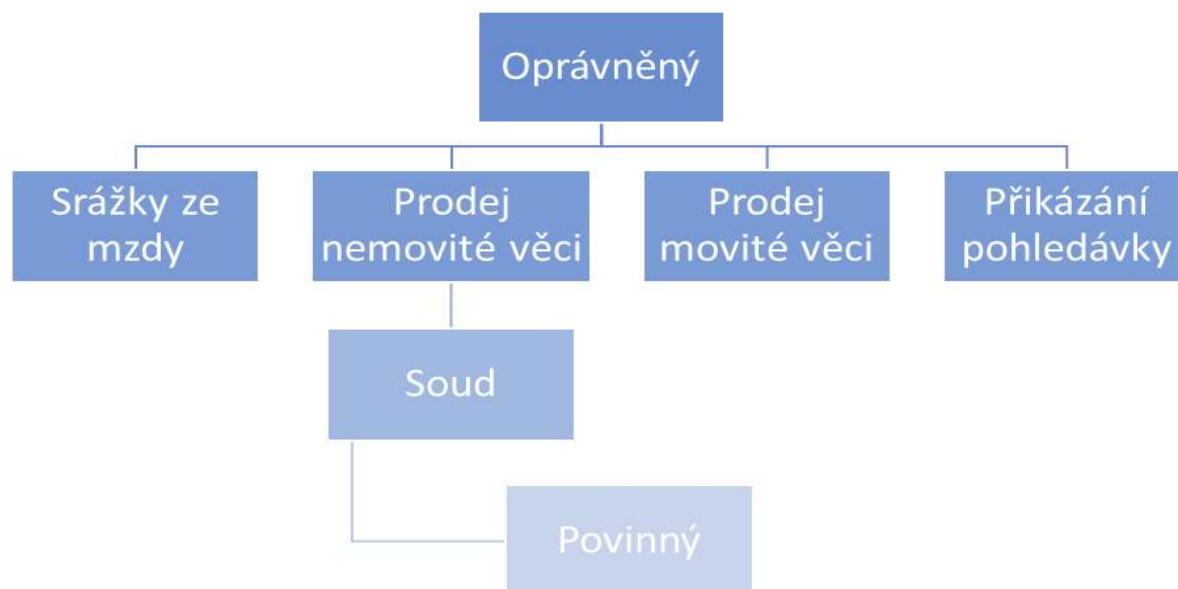
Jeden z nejdůležitějších aspektů zahájení insolvenčního řízení je zákaz provedení exekučního příkazu. Paragraf 109 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení uvádí, že exekuce nebo výkon rozhodnutí uvalené na dlužníkův majetek „*lze nařídit nebo zahájit, nelze jej však provést.*“ (Zákona č. 182/2006)

Exekutor pouze shromažďuje data o povinném a sleduje průběh insolvenčního procesu. Pokud skončí insolvenční řízení zamítnutím musí povinný exekutorovi začít svůj dluh splácet. V případě, že řízení rozhodne o úpadku dlužníka, je exekutor povinen, na základě soudních pokynů předat všechny prostředky insolvenčnímu správci. Vztahy mezi spory blíže upravuje § 109 odst. 1 písm. c) „*Pro pohledávky za majetkovou podstatou (§ 168) a pohledávky jim na roveň postavené (§ 169) však lze provést nebo vést výkon rozhodnutí či exekuci, která by postihovala majetek náležející do majetkové podstaty dlužníka, na základě rozhodnutí insolvenčního soudu vydaného podle § 203 odst. 5 a s omezeními tímto rozhodnutím založenými. Není-li dále stanoveno jinak, výkon rozhodnutí nebo exekuce se i nadále nařizuje nebo zahajuje a provádí proti povinnému*“. (Zákon č. 182/2006) a § 109 odst. 2 „*Úkonem, jímž se provádí výkon rozhodnutí nebo exekuce, není úkon učiněný k zajištění dlužníkova majetku pro účely jeho postižení takovým výkonem rozhodnutí nebo exekucí.*“ (Zákon č. 182/2006)

3.5 Výkon rozhodnutí – exekuce

Ekvivalentní pojem k výkonu rozhodnutí je exekuce. Cílem obou je rychlé vyrovnání pohledávek oprávněných. Řízení výkonu rozhodnutí se řídí občanských soudním řádem a je vedené okresními soudy. Rozdíl mezi výkonem rozhodnutí a exekučním řízením nastává ve chvíli, kdy se oprávněný musí rozhodnout, kterým jedním způsobem bude pohledávka vymáhána (např. prodejem movité věci). Tato varianta (výkon rozhodnutí) je díky omezením pro oprávněné ne vždy vhodná, proto většina volí exekuční řízení. Na schématu níže je zobrazená situace, ve které se oprávněný rozhodne vymáhat dluh prodejem nemovitosti. (Noveský, Balabán, 2009)

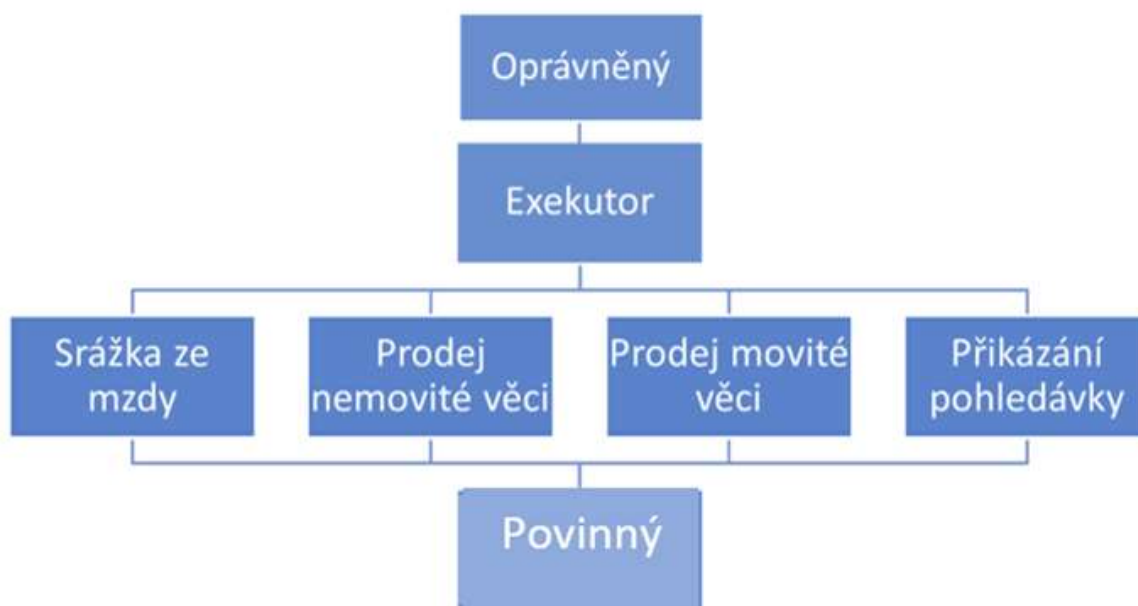
Obrázek 2: Výkon rozhodnutí – schéma



Zdroj: Vlastní zpracování dle (Noveský, Balabán, 2009)

V exekučním řízení může exekutor k vymáhání pohledávky použít i více způsobů současně a tím uspišit jejich vyrovnání. Věřiteli tedy odpadá povinnost vynakládat svůj čas a výdaje na to, aby zjistil, jakým způsobem má být exekuce provedena (viz. obrázek č.3).

Obrázek 3: Exekuční proces – schéma



Zdroj: Vlastní zpracování dle (Noveský, Balabán, 2009)

Jedním z dalších významných rozdílů je způsob odměňování. Výkon rozhodnutí má na starosti soudní vykonavatel, který je zaměstnancem soudu, tudíž jeho náhradu mzdy řeší přímo soud, a to v rámci zákona o soudních poplatcích. Zatímco exekuci provádí fyzická osoba pověřená exekutorským soudem. Náklady na exekutora zde musí uhradit povinná osoba. Náklady na exekutora zahrnují odměnu exekutora, dále pak náhradu hotových výdajů a DPH. Výše nákladů na exekutora se vždy odvíjí od dlužné částky. Pokud je výše dluhu do 3 mil. Kč, pak bude odměna exekutora 15 %, nejméně však 3 000 Kč bez DPH. Náhrada hotových výdajů je paušálně stanovena na 3 500 Kč + DPH. U této položky ovšem dochází k častému navyšování nákladů (cestovné, ztráta času, poštovné, poplatky a další). V ojedinělých případech exekutoři uzavřou smlouvu o odměně přímo s věřiteli. Vždy záleží na konkrétní situaci a účastnících. (Noveský, Balabán, 2009) (Prudilová, 2001)

Exekuční řád je definován v zákonu č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů. Exekuce je nucený proces, při kterém dochází k přiznání práv oprávněných osob, tedy věřitelů vůči dlužníkům. Exekuční terminologie uvádí dlužníka jako povinného a věřitele jako oprávněného. Účastníci exekuce jsou tedy **povinný** a **oprávněný**. Pokud jsou předmětem exekuce movité

či nemovité věci a jiný majetek ve společném vlastnictví manželů, pak je účastníkem i **manžel dlužníka**. Povinný je osoba, která má doposud neuhrazený většinou peněžitý závazek a oprávněný tento závazek může pomocí exekuce vymáhat. (Noveský, Balabán, 2009) (Exekutorská komora ČR, 2012)

Zjištění existence dluhu je první soudní krok, který předchází určení termínu splatnosti. Detailněji je tato problematika vysvětlena v kapitole 3.4 o insolvenčním řízení. Pokud dlužník nezaplatí svůj dluh včas a nerespektuje nařízení soudu, má věřitel právo podat soudu žádost o zahájení exekučního řízení. (Exekutorská komora ČR, 2012) Exekuci může na základě ustanovení zákona č. 120/2001 Sb. zrealizovat soud, soudní exekutor, finanční, krajský nebo obecní úřad a příslušný správní orgán. Vykonat exekuční řízení je možné pouze na základě předložení exekučního titulu. (Prudilová, 2001)

Pan Noveský a Balabán vysvětlují **exekuční titul** jako „*jakékoliv pravomocné a vykonatelné rozhodnutí soudu, rozhodnutí vydané rozhodčím řízením, notářský či exekutorský zápis se svolením k vykonatelnosti, u drobných živnostníků také platební výměry či výkazy nedoplatků ve věcech daní, poplatků a pojištění.*“ (Noveský, Balabán, 2009, str. 402) V zásadě se jedná o kvalifikovaný právní dokument, který ze zákona ospravedlňuje nárok věřitele na nesplacené pohledávky vůči dlužníkovi. Mezi náležitosti tohoto titulu patří jasné stanovení obou účastnických stran, jejich práv a povinností, předmět a rozsah plnění, správnost obsahu, vytyčení termínů realizace a také osvědčení o vykonatelnosti exekučního titulu. Jedním z důležitých materiálních předpokladů je povinnost, aby závazky byly vytyčeny nepochybným a přesným způsobem. Vykonatelnost rozhodnutí je závislá na splnění náležitostí uvedených výše. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, nemůžou být základem exekuce. Pokud i navzdory tomu bude výkon rozhodnutí nařízen, musí být exekuce ihned zastavena, a to do doby, než se exekuční titul stane vykonatelným. (Prudilová, 2001)

Exekuci přikazuje soud na žádost oprávněného a **exekutor** tento akt pouze vykoná. (Exekutorská komora ČR, 2012) Soudní exekutor je tedy veřejný činitel – fyzická osoba s vysokoškolským vzděláním v oblasti práva, musí být svéprávný a bezúhonný. Exekutor je povinen vykonat exekutorskou zkoušku a musí mít minimálně tříletou praxi v oboru. Exekutoři jsou jmenováni ministerstvem spravedlnosti, a to na základě návrhů Exekutorské komise. Jejich činnost musí být nezávislá a zároveň jsou povinni uznávat zákony jim nadřazené. Exekutoři pracují pod záštitou Exekutorské komory ČR, která má hlavní sídlo

v Brně. Členství v Exekutorské komoře je platné ode dne jmenování a končí jejím odvoláním nebo smrtí exekutora.

Exekutorská komora ČR vede záznamy o všech soudních exekutorech, dohlíží na jejich aktivity, na činnost exekutorských úřadů a realizuje specializované exekutorské zkoušky. Má také přístup do celorepublikové evidence všech exekucí, které byly nařízeny (do centrální evidenci exekucí ovšem nejsou zahrnuty exekuce, které nebyly zpravomocněné). (ADOL Monitor, 2021)

Do 30 dnů od jmenování do funkce exekutora je dotyčný povinen si sjednat pojištění odpovědnosti za újmu. Toto pojištění je třeba mít sjednané i pro všechny zaměstnance (koncipienti, kandidáti na budoucí exekutory), pokud exekutor nějaké má. Na základě písemného souhlasu exekutora smí zaměstnanci vykonávat exekuční činnosti, a to v souladu s podmínkami příslušného zákona. Svou činnost jakožto i další činnosti související s prací exekutora, vykonává exekutor za úplatu (jedná se např. o vydávání exekučního titulu, vyhotovování listin, výběr peněz, vykonání dražby a jiné). Exekutoři tak nesmí vykonávat žádnou další výdělečnou činnost s výjimkami, které definuje § 3 odst. 2, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti: „*Exekutor může však vykonávat i za úplatu činnost vědeckou, pedagogickou, tlumočnickou, znaleckou, uměleckou a činnost v poradních orgánech vlády, ministerstev, jiných ústředních orgánů státní správy a v orgánech samosprávy.*“ (Zákon č. 120/2001) Oprávněný si může podat návrh na konkrétního exekutora, ovšem pouze soud rozhodne konečným výrokem o tom, jaký exekutor bude rozhodnutí vykonávat. Exekutor má oprávnění k nahlédnutí do veškerých registrů, bank, pošt, úřadů či k operátorům. Jestliže se exekutor zdá být neobjektivní a existují pochybnosti, je možné do 5 pracovních dnů od doby, kdy byl dotyčný exekutor zvolen, podat spolu s důkazy námitku na soud. (Polišenská, Feberová, 2016) (Prudilová, 2001)

Pokud byl exekutor pravomocně odsouzen za úmyslný trestní čin nebo se dopustil trestu ve spojitosti s exekuční činností, je ministr spravedlnosti oprávněn exekutora odvolat. K odvolání může dojít také ve chvíli, kdy exekutor do 30 dnů nedoloží ověřenou kopii pojištění o odpovědnosti za újmu, dále také v případě, že si do tří měsíců v sídle exekučního úřadu neotevře svou kancelář a nezačne provozovat exekuční činnost. Odvolán může být i exekutor, který není po dobu jednoho roku a více schopen svou práci kvůli zdravotnímu stavu vykonávat. Exekutorský úřad zaniká v případech jako je smrt exekutora, ztráta českého občanství, jeho odvolání, prohlášení za mrtvého, omezení

svéprávnosti, uložení kárného trestu či odsouzení k trestu odnětí svobody. (Zákon č.120/2001)

Rozlišuje se několik druhů exekucí – exekuce ve správním řízení, exekuce v daňovém řízení a exekuce v občanskoprávním řízení.

3.5.1 Správní řízení

Výkon rozhodnutí o exekuci ve správním řízení je regulován zákonem č. 500/2004 Sb., správní řádem. Správní exekuční řízení probíhá mezi občany státu a příslušnými správními orgány, mezi které patří soudy, státní správa sociálního zabezpečení, úřady obecní, okresní i krajské či ministerstva. Hlavním cílem správního řízení je určení práv a stanovení povinností ve věci veřejného zájmu. Konkrétní rozhodování je realizováno v procesu založení, změny či zrušení práv a povinností právnických či fyzických osob. Pro to, aby mohl být výkon rozhodnutí ve správním řízení zahájen, musí oprávněný podat návrh. Oprávněným se rozumí osoba nebo vymáhající orgán státní správy, v jejichž prospěch má být výkon vyplněn. (Grossová, 2000)

Návrh musí být přednesen společně s exekučním titulem, který obsahuje rozhodnutí vydané příslušným orgánem státní správy. Tento titul, jak je uvedeno v předchozích kapitolách, určuje práva a povinnosti zúčastněných a musí v něm být zahrnut verdikt, zdůvodnění a pokyny, jak postupovat v případě odvolání. Pokud bylo usnesení o vykonatelnosti exekuce sděleno všem účastníkům a rozhodnutí již nelze napadnout opravnými nástroji, pak rozhodnutí nabývá právní účinnosti a nelze se proti němu odvolat. Výkon správního rozhodnutí je omezený tříletou lhůtou, jež se nazývá prekluzivní. (Grossová, 2000) (Prudilová, 2001)

Vymáhání pohledávek v souladu se správním řádem je možné formou srážek ze mzdy nebo přiznáním pohledávek. Srážky jsou prováděny nejen z hlavního příjmu, ale také z nemocenských dávek, důchodů, finančních příspěvků z mateřských dovolených a dalších. Exekuce probíhají v peněžitém plnění, které je usměrněno správou daní a nepeněžitém plnění, které je upraveno správním řádem. (Grossová, 2000) (Zákon č. 500/2004)

3.5.2 Daňové řízení

Smyslem daňového řízení je správné vyměření daní, jejich regulace a zajištění daňové úhrady. Daně představují povinné platby občanů státu a tvoří velkou část z hlavních příjmů státní pokladny. (Grossová, 2000)

JUDr. Miroslava Prudilová definuje zásady, které musí daňové exekuční řízení splňovat. Patří mezi ně „*zásada zákonnosti, zásada projednávání, zásada hospodárnosti, zásada volného hodnocení důkazů, zásada zachování mlčenlivosti, zásada oficality, zásada rovnosti, zásada spolupráce.*“ (Prudilová, 2001, str. 161)

Daňové exekuční řízení je regulováno zákonem č. 280/2009 Sb., tedy daňovým řádem, a uvádí, že se řízení skládá z několika dílčích částí:

- nalézací neboli přípravné dílčí řízení, pod které spadá řízení stanovující výměru a porovnání daní,
- dílčí řízení při hrazení daní obsahující řízení o zajištění daní, řízení exekucí, řízení o rozložení splácení daní a nařízení o odsunutí daní,
- nařízení o ojedinelých opravách proti usnesením, která byla rozhodnuta v rámci daňového exekučního řízení. (Zákon č. 280/2009)

Pokud zákon neustanoví jinak, pak má daňový řád před OSŘ absolutní přednost. Pro zahájení exekučního řízení je nutné předložit exekuční příkaz, který může být vystaven pouze na základě platného exekučního titulu. Ten musí obsahovat výkazy daňových nedoplatků povinného, učinitelná rozhodnutí na peněžní plnění a výši splatných daňových záloh. (Prudilová, 2001)

Daňový subjekt je povinen předložit daňové přiznání finančnímu úřadu. Správce daně následně určí výši daňového základu. V případě, že daňové přiznání nesouhlasí, je poplatníkovi nařízeno uhrazení nedoplatku. Nezaplatí-li poplatník dlužnou částku, může správce daně jako způsob uhrazení pohledávky navrhnout exekuci, v ojedinelých případech může dojít k uplatnění insolvenčního řízení. Daňovou exekuci je možno provést příkázáním pohledávky na účty, které má povinný u bankovních institutů, mzdovou srážkou nebo srážkou z jiného příjmu či prodejem movitých a nemovitých věcí, které jsou ve vlastnictví povinného. Příslušník z finančního úřadu, tedy exekutor, navrhne způsob, jakým bude exekuce provedena, a to s ohledem na majetkové poměry povinného i účinnost samotné exekuce tak, aby výkon rozhodnutí byl co nejefektivnější. Proti exekučnímu příkazu může kterýkoliv z účastníků podat námitku. V jistých případech může být výkon

rozhodnutí na žádost povinného odložen (na základě dohody o splácení, odpuštění nedoplatku daně a dalších). (Prudilová, 2001) (Schelleová, 2008)

3.5.3 Občansko-právní řízení

Tento druh exekučního řízení představuje soustavu právních nařízení, podle které soudy řeší rozepře, provádí výkony exekučního řízení a ostatní právní náležitosti. Exekuce na základě občanskoprávního řízení je ukotvena v zákonu č. 99/1963 Sb. o občanském právním řádu. (Zákon č. 99/1963)

Skrze toto nařízení je možné exekuci chápat jako právoplatné vynucení splnění povinností dlužníka. Během občanskoprávního řízení je důležité, aby nedošlo k porušení práv povinného. Proto je důležité dodržet přesný postup vymáhání dluhu. Řízení výkonu rozhodnutí může začít opět pouze ve chvíli, kdy oprávněný podá soudu návrh na exekuci. Návrh musí být v souladu s exekučním titulem a musí obsahovat důvod, na jehož základě je patrné, proč chce oprávněný návrh podat a předmět, který si oprávněný nárokuje. Dále je důležité označit soud, který bude celý proces řídit, uvést informace o oprávněném i povinném, určit důkazy, jichž se oprávněný dožaduje a připojit datum a podpis žadatele. Navrhovatel může v případě dohledávání informací o povinném požádat o pomoc soud (viz. kapitola 3.5.3 - nalézací proces). (Prudilová, 2001)

Podle občanskoprávního exekučního řízení může k vypořádání dojít nepeněžitou formou, formou peněžního plnění a zvláštním druhem exekuce je také exekuce o výchově nezletilých dětí. Tyto typy vypořádání mají odlišný způsob vykonávání exekuce. Nařízení o exekuci o výchově nezletilého dítěte může být provedeno pouze formou zadávání pokut, odebráním dítěte nebo svěřením dítěte do jiné péče.

Nepeněžitá forma plnění se dle zákona rozumí vyklizení nemovité věci, odebrání movité věci, rozdělení movité věci a vykonání práce. Exekuci nepodléhají věci, které povinný potřebuje pro uspokojení základních lidských potřeb (postel, sporák, pračka, léky, oděvy a jiné). (Zákon č. 99/1963)

Pokud soud schválí **vyklizení nemovité věci** je povinný i všichni rodinní příslušníci obývající danou nemovitost, stavbu, pokoj či byt, vyklidit. Rozhodnutí o usnesení je povinnému doručeno minimálně pět dnů předtím, než k vystěhování dojde. V rámci vystěhování je povinný zajistit odstranění veškerých věcí, které patří do jeho vlastnictví. Soud určí, zda má povinný možnost dovolat se nároku na náhradní ubytování. Pokud při vyklizení není přítomen povinný ani žádný zákonný člen zastupující povinného, pak budou

věci za poplatek uloženy. Pokud si do šesti měsíců od uschování povinný své věci nevyzvedne, pak budou schovatelem prodány. Výtěžek, který bude ponižen o náklady spojené s uložením věcí, bude následně zaslán povinnému. (Prudilová, 2001)

K **odebrání věci** může dojít v případě, kdy povinný má u sebe věc, která patří oprávněnému. Usnesení o výkonu exekuce je povinnému předáno v momentě, kdy dochází k zabavení věci. Věc může být vzata pouze za přítomnosti oprávněného nebo jeho zástupce. Pokud je v rámci zabavení věci nutné uskutečnit osobní prohlídku, je povinný zpřístupnit veškeré místnosti, skříň, šuplíky či schránky. Pokud daná věc není nalezena, může si oprávněný věc pořídit jinak, a to na náklady povinného. Má-li danou věc u sebe jiná osoba než povinný, bude soudem vyzvána k předání věci. (Grossová, 2000) (Prudilová, 2001)

Exekuci nařízením **rozdělení věci** stanoví soud. Pokud při rozdělení věci nebude věc poničena, může dojít k fyzické separaci. V opačném případě je věc prodána a výtěžek je rozdělen oprávněným, a to do výše podílů jednotlivých vlastníků věci. Soud exekuční řízení zastaví v případě, že movitá či nemovitá věc, která je předmětem dluhu, nejde prodat. (Prudilová, 2001)

Výkon rozhodnutí může povinnému uložit **vykonání práce** pro oprávněného. Pokud povinný provedení práce odmítne, dovolí soud, aby práci vykonal sám oprávněný nebo někdo jiný. Náklady na provedení práce pak soud předloží povinnému a bude požadovat jejich uhrazení. (Prudilová, 2001)

Rozhodne-li soud o vyrovnání dluhu **formou peněžitých pohledávek**, pak je možné provést srážku ze mzdy, přiznat pohledávky, zřídit soudcovské zástavní právo, prodat movité či nemovité věci nebo prodat vlastnický podíl. Pouze v tomto druhu řízení lze jako nárok ke splnění pohledávky schválit dražbu nemovité věci. (Schelleová, Lamka, 2007) (Tomek, 2017) (Zákon č. 99/1963)

Srážky ze mzdy a jiných příjmů

Při vymáhání dluhu formou mzdových srážek je povinnému z čisté mzdy pravidelně odečítaná dlužná částka nebo alespoň její část. Není možné zabavit mzdu v celém jejím rozsahu, postihnuta může být jen její část. O srážky ze mzdy se stará zaměstnavatel dlužníka. Exekutor je tedy v tomto případě plátce mzdy. Proto, aby mohl zaměstnavatel začít provádět srážky ani nepotřebuje souhlas povinného. (Grossová, 2007) (Noveský, Balabán, 2009)

K uspokojení pohledávky je tedy možné povinnému strhnout pouze jednu třetinu čistého platu. Pokud má dlužník nějaké přednostní pohledávky, jako například výživné, dluh na daních, odškodné za způsobenou újmu na zdraví, pak má exekutor právo na zabavení dvou třetin z platu dlužníka. Pokud je do exekučního řízení přihlášeno více oprávněných pohledávek, nezáleží na tom, zda je pohledávka přednostní či nikoliv, pak budou uspokojovány v takovém pořadí, ve kterém byly přihlášeny. A opět se jednotlivé pohledávky uspokojí z jedné třetiny čisté mzdy povinného. (Grossová, 2000) (Prudilová, 2001)

Exekutor vymáhá dluh nejen ze mzdy povinného, ale také z jeho dalších příjmů, mezi které patří důchody, školní stipendia, nemocenské dávky nebo příspěvek v nezaměstnanosti. (Schelleová, 2008)

Příkazání pohledávky

Rozhodl-li soud na základě návrhu oprávněného o exekuci příkazáním pohledávky, je oprávněný povinen uvést konkrétní bankovní institut a číslo účtu, ze kterého budou pohledávky strženy. Je možné postihnout běžný účet, vkladový nebo jiný účet, který je vedený v jakékoliv měně na území České republiky. Exekuce není možné aplikovat na vkladní knížky (ty patří do kategorie movitých věcí). Povinný by o rozhodnutí nařízení exekuce neměl vědět dříve než bankovní institut. Ve chvíli, kdy banka obdrží usnesení o exekuci, ztrácí povinný možnost se svým účtem disponovat. Povinný má přístup pouze k částce, která odpovídá dvojnásobku životního minima. Banka zajistí oprávněnému odepsání pohledávky v plné výši plnění. Pokud povinný na účtu nemá dostatek financí, banka počká, až na tento účet peníze přijdou a do druhého dne odešle vymáhanou pohledávku oprávněnému. Pokud celková výše pohledávky tímto způsobem není do 6 měsíců uhrazena, pak exekuce končí. (Noveský, Balabán, 2009) (Prudilová, 2001)

Prodej movité věci

Předmětem prodeje movitých věcí je vše, co má nějakou hodnotu. Výkon rozhodnutí se nesmí týkat věcí, které jsou pro povinného a jeho rodinu nezbytně nutné k uspokojení základních materiálních potřeb a výkonu práce (osobní šperky, léky, oblečení, lednice, sporák, postel, zdravotnické pomůcky, hotovost do výše 1000 Kč). Výkon rozhodnutí je nařízen na základě návrhu, který podává oprávněný. V návrhu musí být uvedeno přesné definování věcí, které mají být předmětem prodeje. Pokud nebude uvedený detailní seznam vymáhaných věcí, stačí uvést specifikace místa, kde lze věci nalézt, např. „majetek, co se nachází v místě bydliště dlužníka“, „věci, co se nachází v bytě dlužníka nebo sídle firmy“. Povinný obdrží soudní usnesení až v den uskutečnění exekuce. Exekutor má právo přijít na prohlídku a vyhotovit soupis věcí, které pokryjí vymáhanou pohledávku navýšenou o náklady exekuce. Povinný musí exekutorovi zpřístupnit všechny místnosti, i ty zamčené. Oprávněný může exekutorovi určit věci, které by seznam neměl obsahovat. Výkon rozhodnutí prodejem movité věci je zrušen ve chvíli, kdy oprávněný ve vymezeném termínu neuvede soudu místo, ve kterém by měla exekuce proběhnout. Označil-li oprávněný místo, ale exekutoři na uvedeném místě nenajdou žádné věci, které by mohly být předmětem prodeje, soud nařídí zastavení exekuce. (Noveský, Balabán, 2009) (Prudilová, 2001) (ADOL Monitor, 2021)

Prodej nemovité věci

Výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci je možný na základě návrhu oprávněného, který musí obsahovat jasné potvrzení, která nemovitá věc bude předmětem exekuce a zda je ve vlastnictví povinného. Podle § 261 OSŘ musí návrh obsahovat detailní údaje o oprávněném a povinném, dále odůvodnění a způsob, jakým má být exekuce provedena, potvrzení o vykonatelnosti a další náležitosti, které jsou v souladu s daným způsobem provedení výkonu. (Zákon č. 99/1963)

Soud v usnesení o exekuci nařídí povinnému zákaz nakládání s nemovitostí, povinný ji tedy nesmí na nikoho převést či ji zatížit jinými dluhy. Dále soud povinnému stanoví lhůtu 15 dnů, během kterých musí povinný soudu sdělit, zda k nemovitosti mají práva i jiné osoby. (Prudilová, 2001) (Schelleová, 2008)

Jakmile výkon rozhodnutí nabude právní moci, musí být informován katastrální úřad a všechny osoby, které mají k nemovitosti nájemní, předkupní nebo věcné právo.

Současně je usnesení doručeno také finančnímu úřadu a obecním či krajským úřadům, v závislosti na tom, kde má povinný svoji nemovitost, a toto usnesení se vyvěsí i na úřední desku soudu. (Prudilová, 2001)

Dalším soudním krokem je určení znalce, který **ocení nemovitost**, její závady, dílčí práva a příslušenství. Za příslušenství jsou pokládány věci, které nelze od nemovitosti oddělit, aniž by tím nemovitá věc ztratila na hodnotě a věci, které jsou ve společném užívání s nemovitostí. Povinný musí umožnit exekutorovi volný přístup do všech místností v budově. Poté co znalec ocení nemovitost, přistupuje soud k prodeji nemovitosti formou dražby. Výtěžek z dražby bude použit k vyplacení pohledávek oprávněnému. Na základě ocenění nemovitosti je následně stanovena vyhlášovací cena v dražbě. Oceňování práv a věcných břemen (závad) se provádí na základě úpravy § 16a a 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pokud je nemovitost zatížena věcným břemenem, pak je cena nemovité věci snížena o hodnotu závady. Zato práva, která jsou spojená s nemovitými věcmi, obecně ceny nemovitostí zvyšují. Výsledek ocenění musí být následně doručen všem účastníkům řízení. (Tripes, 2001) (Zákon č. 151/1997)

K výkonu řízení prodejem nemovitostí se přistupuje v případech, kdy se jedná o vysokou dlužnou částku a jiná forma exekuce by nebyla možná. Rozsah výkonu rozhodnutí musí svou výší odpovídat dlužné částce. (Noveský, Balabán, 2009) (Prudilová, 2001)

3.5.4 Průběh exekuce

Procesní podmínky exekuce

Před začátkem exekučního procesu je důležité splnit několik podmínek, které jsou stanoveny zákonem a jejich splnění je nutností. Tyto podmínky se nazývají procesní a jsou upraveny v zákoně č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen OSŘ). Jedná se konkrétně o návrh na příkaz exekuce, soudní jurisdikci, příslušnost daného soudu, procesní způsobilost, kompetenci být účastníkem procesu, plnou moc, překážka u věci pravomocně rozhodnuté a překážku věci zahájené. (Zákon č. 99/1963)

V případě, že se objeví nedostatek procesních podmínek, které nejde odstranit, pak nelze nařídit výkon rozhodnutí. Pokud i přes to, že existuje neodstranitelný nedostatek, bylo nařízení exekuce zahájeno, je nutno tento proces přerušit, a to do doby, než bude nedostatek odstraněn. Jedná se ale pouze o pozastavení řízení, nikoliv zastavení exekuce jako takové. (Schelleová, Lamka, 2007)

Aby vůbec mohlo exekuční řízení začít, je nutné, aby oprávněný podal soudu návrh. Dále je potřeba rozhodnout, které z procesních podmínek mohou zahrnovat nedostatky, a které je nutno odstranit. Nedostatky v procesní způsobilosti a v plné moci jsou nedostatky, které jsou odstranitelné. U zbylých podmínek jsou nedostatky neodstranitelné, především co se týká soudu. Za předpokladu, že pravomoc (jurisdikce) soudu je přesně stanovena, může soud v pokračovat v řízení. Může dojít k situaci, kdy nařízení o exekuci předchází jiné řízení, které je v pravomoci jiného soudu. V tu chvíli musí soud stávající řízení zastavit a postoupit ho kompetentnímu soudem určenému orgánu. Soudní příslušnost dělíme na místní a věcnou. K určení místní příslušnosti fyzické osoby je nutné znát její místo bydliště, u právnických osob je to adresa sídla firmy. Paragraf 9 OSŘ jako věcnou soudní příslušnost stanovuje okresní a krajské soudy. (Schelleová, Lamka, 2007) (Tripes, 2001)

Být způsobilým účastníkem v rámci vlastní svéprávnosti je závislé na faktu mít své povinnosti a svá práva. V rámci procesní způsobilosti se lze zúčastnit řízení výkonu rozhodnutí v zastoupení či samostatně. (Zákon č. 99/1963)

Překážka ve věci zahájené (jinak nazývaná také jako litispence) zabraňuje vzniku jiného řízení, pokud předešlé řízení u soudu stále ještě probíhá. Překážka vymezuje fakt, že o jedné skutečnosti může být vedeno pouze jedno soudní řízení. (Tripes, 2001)

Pokud bylo řízení již jednou ukončeno a pravomocně rozhodnuto, pak překážka věci rozsouzené (*rei iudicatae*) nedovoluje opětovné projednání podaného návrhu. Pokud během prvního řízení proběhlo pravomocné zastavení, může být návrh podán znovu. (Tripes, 2001)

Činnosti probíhající před nařízením exekuce

Soud v procesu řízení exekuce představuje velice důležitou roli. Než soud vydá usnesení o nařízeních k exekuci, musí v jistých případech provést preventivní jednání. Tyto činnosti se dělí do dvou skupin:

- možnost dobrovolného splnění povinností,
 - určování adresy trvalého bydliště povinného, plátce a účtu u bankovních institucí.
- (Tripes, 2001)

Než přišla novela zákona č. 30/2000 Sb., vyžadoval soud předvolání povinného z důvodu předložení prohlášení o majetku. Toto prohlášení obsahuje pravdivé a úplné údaje o majetku povinného, jakožto všechen majetek patřící do společného jmění manželů. Prohlášení musí obsahovat informace o zaměstnavateli, bankovních institucích, spoluvlastnících, všech oprávněných, všech movitých a nemovitých věcech. (Zákon č. 280/2009)

Do první skupiny činností patří předvolání povinného, kde je po něm požadováno dobrovolné splacení závazků a splnění povinností. Tuto činnost soud provede pouze na základě žádosti či návrhu oprávněného. Tento návrh musí být soudu přednesen dříve nebo ve stejnou chvíli jako předložení návrhu na exekuci. Z návrhu oprávněného musí být jasně patrné, že se jedná o žádost, dále musí být uvedeno jméno povinného a podstata pohledávky stanovená na základě exekučního titulu. Dále je požadováno, aby návrh obsahoval uvedení důvodu, proč právě tento způsob řešení shledává oprávněný vhodným. Soud poté rozhodne, zda povinného předvolá či nikoliv. Pokud bude povinný předvolán a nedostaví se, není možné ho nijak postihovat, jelikož toto plnění nenabývá právní moci. Výsledkem tohoto procesu může být stav, kdy se povinný rozhodne dobrovolně plnit své závazky. Pokud povinný odmítne, pak soud přistupuje k nařízením exekuce. (Tripes, 2001)

Činnosti z druhé skupiny provádí soud za účelem hledání trvalého bydliště povinného, jeho zaměstnavatele nebo bankovních institucí, ve kterých má povinný vedené své účty. Je to forma pomoci oprávněnému sehnat informace o povinném. I v tomto případě

je důležité, aby oprávněný podal na soud žádost, a to nejlépe před podáním žádosti o nařízení exekuce. Tato žádost je však spojena se soudními poplatky, které musí oprávněný uhradit. Jedná-li se o vymáhání výživného na nezletilé dítě, pak jsou soudní poplatky za služby odpuštěny. Činnost je ukončena v momentě, kdy soud pošle oprávněnému vyrozumění. (Tripes, 2001)

Nařízení exekuce

Nařízení exekuce může proběhnout pouze na základě návrhu. Jak již bylo výše uvedeno, tento návrh podává oprávněný a musí splňovat náležitosti stejné jako při podání návrhu na dobrovolné splnění povinností. Konkrétně musí obsahovat soud, který je tímto jednáním pověřen, informace o povinném a zvolený způsob exekuce. Způsobů, jak exekuci vymáhat je více a pokud jde o srážky ze mzdy, je nutné v návrhu uvést plátce mzdy povinného (tedy zaměstnavatele). V případě, že půjde o přikázání pohledávky, soud potřebuje znát informace o všech bankovních účtech povinného. U vymáhání movitých věcí (cenné papíry, šperky, umění) není za potřebí uvádět veškerý majetek, který povinný vlastní, oprávněný má však právo uvést věc, která by se měla stát předmětem exekuce. (Grossová, 2000) (Schelleová, Lamka, 2007)

Soud následně návrh projedná a určí, zda byl stanoven vhodný způsob exekuce a zda rozsah exekuce splňuje pohledávku oprávněného. Pokud způsob exekuce, který byl uveden v návrhu, není podle soudu adekvátní, či jich bylo stanoveno více, pak pouze soud může navrhnout jiný způsob vypořádání. Soud má právo daný návrh odmítnout ve chvíli, kdy vymožená částka nepokryje ani náklady na proces exekuce. Vždy navíc prověří, zda se exekuční titul a nařízení k exekuci shodují. Jde o důležitý krok, při kterém soud zajistí, aby nedocházelo k neoprávněnému vymáhání nad rámec povinností. (Polišenská, Feberová, 2016) (Tripes, 2001)

Rozhodnutí exekučního soudu se doručí všem zúčastněným do 15 dnů. Usnesení obdrží nejprve soudní exekutor a oprávněný, poté povinný do vlastních rukou. Následně manžel povinného (pokud se jedná o společné jmění manželů), spoluvlastníci (pokud jde o nemovitou věc), finanční úřad a příslušné orgány územní samosprávy. Soud má povinnost rozhodnutí o exekuci vystavit na úřední desce. (Polišenská, Feberová, 2016) (ADOL Monitor, 2021)

V momentě, kdy je usnesení doručeno povinnému, je dlužníkovi zakázáno, jakkoliv nakládat a hospodařit se svým majetkem, a to včetně věcí patřících do společného jmění

manželů a společného majetku. Tento zákaz je odborně užíván jako **generální inhibitorium**. Povinný se může proti výroku soudu odvolat. (Polišenská, Feberová, 2016)

Provedení exekuce

V případě, kdy exekuční plnění má být provedeno prodejem nemovité věci, provádí exekuci osoby pověřené soudem – soudní tajemníci, vyšší soudní úředníci, soudní vykonavatelé. Pokud byly povinnému přiděleny srážky ze mzdy, pak je exekutorem zaměstnavatel. Osoby pověřené bankovními ústavy a dlužníci povinného jsou vykonavateli ve chvíli, kdy soud stanovil příkázání pohledávky. Jednotlivé části procesu exekuce na sebe navzájem navazují. Tudíž v momentě, kdy povinný obdrží vyrozumění, má 30 dní na splacení všech svých závazků včetně všech úroků a soudních poplatků. V případě, že povinný tyto dluhy nezaplatí, jsou vykonavatelé oprávněni začít podnikat kroky, které jsou nutné k zastavení majetku. Kdy přesně proběhne úkon zabavení majetku (popřípadě peněžních prostředků) není povinnému známý – exekutoři nemají povinnost hlásit svůj příchod. Exekutor může informace o výkonu rozhodnutí sdělit oprávněnému, ale pouze na jeho vlastní žádost. (Schelleová, Lamka, 2007)

Náplní práce vykonavatele (exekutora) je zaznamenávání výčtu movitých věcí, jejich odhady a odebrání, zabezpečení věcí ze soupisu, vydání věcí soudu, předání věcí povinného, které jsou předmětem exekuce, oprávněnému, nebo prodej zabavených věcí v dražbě a distribuování financí za vydražené věci oprávněným či soudu. V neposlední řadě exekutoři dohlíží na hladký průběh exekuce a vyklízení nemovitostí. (Schelleová, 2008)

Na konci každého exekučního úkonu je důležité, aby exekutor sepsal protokol. Tento zápis musí podepsat všichni přítomní, tedy vykonavatel, povinný a ostatní účastníci a jejich zástupci (příjemci peněz a věcí). (Schelleová, 2008)

Odklad exekuce a zastavení

Povinný má možnost v průběhu exekučního řízení zažádat o povolení odkladu nebo dokonce zastavení exekuce. Jsou to obranné prostředky pro povinného, které může použít v případě, kdyby byl ohrožen majetek třetí osoby, či hrozilo bezdůvodné poškození povinného. Pokud soud schválí odložení exekuce, neznamená to však zrušení nařízení exekuce. Během odkladu zůstane zablokován účet a budou se realizovat i srážky ze mzdy,

zabrání se pouze prodeji věcí. Odklad exekuce je pouze dočasné provizorium, které je potřeba doložit usnesením, které obsahuje důvod odložení a dobu odkladu. Povinný může podat žádost na odklad v případě, že se vyskytne v situaci, která by mohla povinného a jeho nejbližší rodinu zřetelně poškodit. Tato situace ale nesmí být zapříčiněna vlastním zaviněním. Soud návrh může schválit pouze za předpokladu, že oprávněnému nebude odkladem exekuce způsobena škoda. Odklad exekuce je blíže charakterizován v § 266 OSŘ. (Schelleová, Lamka, 2007) (Zákon č. 99/1963)

Po přezkoumání podmínek soudem může dojít k zastavení exekuce a tomu se říká nepřístupná exekuce. Zastavení exekuce z důvodu nepřístupnosti může navrhnout oprávněný. Povinný může návrh podat také, ovšem návrh oprávněného bude mít pokaždé přednost. (Noveský, Balabán, 2009)

Zastavení exekučního procesu je možné provést u všech majetkových exekucí, je k tomu zapotřebí jen návrh a uvedený správný důvod. Není-li mzda povinného více jak jeden rok dostatečně vysoká na srážky ze mzdy, může soud vyhlásit zastavení exekuce. Stejně tak je tomu v případě neúspěšné dražby nemovitosti. (Schelleová, Lamka, 2007)

Ukončení exekuce

Povinnosti a pravomoci exekutorům končí a zanikají ve chvíli, kdy dochází ke kompletnímu ukončení exekuce. To nastává v těchto případech:

- všechny pohledávky oprávněného a náklady exekuce byly vymoženy,
- exekuce je pozastavena,
- jiné další skutečnosti. (Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2021)

K ukončení exekuce dochází tehdy, pokud byly splněny všechny pohledávky vůči oprávněným a zároveň pokud povinný uhradil všechny náklady spojené s procesem exekuce. Exekuce a další úkony s ní spojené mohou skončit, objeví-li se překážka v podobě její nepřístupnosti. Exekuce se tedy z důvodu nepřístupnosti zastaví a pokud tato překážka brání pokračování exekučního procesu, je exekuce ukončena. Další skutečnost mohou představovat případy, kdy je exekuce bezvýsledná (podobná situace jako u nepřístupnosti). Dalším z příkladů je situace, kdy je usnesení o výkonu exekuce doručeno zaměstnavateli ve chvíli, kdy už povinný není jeho zaměstnanec nebo pokud věc označenou jako předmět exekuce není možné najít (jsou to neúčinná exekuční nařízení). (Schelleová, Lamka, 2007) (Schelleová, 2008)

Exekutor není povinen vydávat jakékoliv potvrzení či výsledky rozhodnutí, pokud byla exekuce ukončena vymožením všech pohledávek oprávněných. Zaslát vyrozumění může exekutor pouze, pokud ho o to některý z účastníků požádá. Lhůta, ve které by mělo dojít k vyrozumění, však není nikde v zákoně stanovena, tudíž záleží na daném exekutorovi. Exekutor je dále povinen informovat všechny úřady, které evidují záznamy o probíhající exekuci u povinného (katastrální úřad, peněžní instituty, sociální správa zabezpečení, zaměstnavatel a další). (Grossová, 2000) (Noveský, Balabán, 2009) (Schelleová, Lamka, 2007)

Náklad na exekuci

Ve chvíli, kdy je podán návrh na exekuční řízení, soud ukládá povinnost uhradit veškeré poplatky a náklady spojené s nařízením exekuce. Tyto náklady jsou brány jako vymahatelná součást exekučního procesu. Soud zadává pouze výši nákladů nikoliv datum splatnosti. Výši poplatků a odměn, které vznikly před nařízením, určí soud v době nařízení výkonu rozhodnutí. Soud musí uvážit také všechny náklady, které vzniknou v průběhu řízení a vždy zohlednit veškeré okolnosti. (Grossová, 2000) (Prudilová, 2001)

Všechny účelné náklady exekuce, které je oprávněný povinen zaplatit před začátkem řízení exekuce, jsou zpětně vymahatelné. Oprávněný má tedy právo na náhradu těchto výloh, přičemž tyto výlohy platí povinný. Soud povinnému nařídí úhradu všech účelných poplatků, mezi které patří soudní poplatky, odměny právních zástupců oprávněného, poplatky za administrativní práci, poštovné a další. K dalším nákladům exekuce patří odměny soudnímu exekutorovi, odměny za ztrátu času během provádění exekuce, náhrada za doručování písemností, náhrada výdajů správci podniku a náhrada za ušlé DPH, je-li správce podniku jejím plátcem. (Prudilová, 2001) (Ministerstvo spravedlnosti, 2021)

Výdaje, které směřují na provedení výkonu exekuce platí stát. Soud poté vždy po oprávněném žádá zaplacení soudního poplatku, tedy složení zálohy na provedení exekuce. Existují však výjimky, kdy jsou za určitých podmínek oprávnění osvobozeni od placení těchto poplatků. (Schelleová, Lamka, 2007) (Tripes, 2001) (Zákon č. 99/1963)

Nastane-li během nařízení exekuce odklad, musí být výše nákladů uvedená v ustanovení o odkladu exekuce. V případě, že dojde k zastavení exekučního nařízení, musí soud rozhodnout, z jakého důvodu bylo nařízení zastaveno. V této situaci může soud

zrušit všechna rozhodnutí týkající se nákladů výkonu exekuce, která byla do této doby vydána a podle §271 OSŘ může oprávněnému nařídit vrácení veškerých finančních prostředků povinnému. (Zákon č. 99/1963)

3.6 Dražba nemovité věci

Dražba představuje jednu z forem zakončení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti. Je to veřejně přístupné jednání, které se uskutečňuje v jednu danou chvíli a jejím cílem je převedení práva vlastnictví na vydražitele. Předmětem tohoto veřejného jednání jsou movité a nemovité věci určené k prodeji neomezenému počtu uchazečů. Novým vlastníkem věci se stane uchazeč, který při dražbě poskytne nejvyšší nabídku. Jedná o způsob nabývání vlastnictví a je upraven zákonem č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. (Zákon č. 26/2000) (Portál držeb, 2012)

3.6.1 Náležitosti dražby

Dražebník je fyzická osoba, která musí mít koncesi k vykonávání dražební činnosti, musí být tedy zapsán v obchodním rejstříku. Dražebníkem může být i družstvo nebo obchodní společnost s odpovídajícím oprávněním. Je-li dražebník fyzická osoba, musí být starší 18 let, mít čistý trestní rejstřík a musí být právně způsobilý. Dále musí mít vystudovanou vysokou školu a splněnou minimálně roční praxi v oblasti dražeb či realitních kanceláří. Do třiceti dnů od získání koncese je dražebník povinen si opatřit a podepsat smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu. Pokud je dražebník právnická osoba, základní kapitál musí být ve výši minimálně 5 000 000 Kč. (Zákon č. 26/2000)

Fyzická osoba, která je právně i fyzicky způsobilá a má právo ve jménu dražebníka provádět dražební úkony, se nazývá **licitátor**. Licitátor dražbu prakticky řídí, dražba začne až licitátor podá usnesení o zahájení. Má na starosti tzv. příklepy, vybízí účastníky k příhozům a ukončuje dražební jednání. Pokud dražba probíhá elektronicky, licitátorem je počítač. (Zákon č. 26/2000)

Účastník dražby je podle § 2 písm. c) zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách „osoba přítomná při dražbě, která se dostavila nebo přihlásila v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, a to za účelem činit podání, a splňuje podmínky stanovené tímto zákonem“. (Zákon č. 26/2000) Účastníkem může být fyzická či právnická osoba či stát, podmínkou je, aby byl účastník právně způsobilý k plnění úkonů. Všichni, co se účastní dražby, musí před vstupem zaplatit dražební jistotu, která jim v případě nepřiklepnutí bude na konci dražby vrácena. Na základě písemné, ověřené plné moci smí mít účastník zástupce. Zastoupit dražebníka může i prokurista, k tomu již žádná plná moc potřeba není.

Dražby se nesmějí zúčastnit osoby, které jsou v konkurzu či insolvenční. Dále osoby, které by získáním dražební věci mohly ohrozit hospodářskou soutěž. Zakázaný přístup na dražbu má i účastník, který nezaplátil počáteční jistotou, vydražitel, který v prvním kole zapříčinil zmaření dražby téže nemovitosti. Účastnit dražby se nesmějí zaměstnanci příslušných orgánů, které jsou do dražby zainteresovány, dražebníci ani jejich osobní příbuzní, licitátor a další. (Zákon č. 26/2000)

Dražební vyhláška je dokument, který obsahuje velice důležité informace o dražbě. Na základě této vyhlášky může dražebník vyhlásit dražbu jako takovou. Obsahuje informace, které jsou v souladu se zákonem o veřejných dražbách a vyhláší se coby usnesení. Vyhláška musí obsahovat základní informace jako je datum, místo a čas konání dražby, detailní označení předmětu dražby (společně s příslušenstvím), údaje o dražebníkovi, konečná cena nemovitosti a výše a způsob úhrady **dražební jistoty** (pohybuje se v řádech desítek až statisíců korun). Dále musí být určena minimální výše příhozu a nejnižší podání, způsob, jakým má být vydražená věc zaplácena, datum a čas prohlídky nemovitosti, podmínky postoupení nemovitosti a v neposlední řadě také uvedení práv a závad souvisejících s nemovitostí, které dražbou nepominou. Soud je povinen, nejpozději do třiceti dnů vyhlásit dražební jednání, a to na základě dražební vyhlášky. Vyhláška musí být doručena povinnému, oprávněnému, manželovi/manželce povinného, všem osobám mající na nemovitosti nějaké právo (věcné, předkupní, nájemní) a lidem, kteří přihlásili své pohledávky do dražebního jednání osobně. Dražební vyhláška musí být zveřejněna na úřední desce soudu, obce, kraje, dále musí být zaslána na úřad katastru, finanční úřad, ČSSZ a další. (Prudilová, 2001) (Zákon č. 26/2000)

3.6.2 Dobrovolná či nedobrovolná dražba

Dražba nemovitosti se může konat buďto dobrovolně nebo nedobrovolně, ovšem v obou případech probíhá veřejně.

Dobrovolná dražba probíhá na základě svobodného rozhodnutí vlastníka nemovitosti. Je to celkem rychlý způsob, jak zpeněžit majetek. Dobrovolnou dražbu upravuje zákon o veřejných dražbách a ten říká, že u tohoto druhu dražby nezaniká věcné břemeno, zástavní právo ani žádné další právo, které je na předmět dražby uvaleno. Vlastníci těchto práv mohou následně uplatnit tato práva na vydražitele. Předmětem dobrovolné dražby nesmí být nemovitost ani movitá věc, která je zatížena věcným

břemenem. Do dobrovolných dražeb spadá i zpeněžení nemovitosti v rámci insolvenčního řízení. Je důležité před začátkem dražby zjistit, zda vlastník nemovitosti není v insolvenční – pokud ano, nejednal by majitel svévolně, a proto by se o označení dobrovolná dražba dalo diskutovat. V případě, že dojde k dražbě nemovitosti na základě exekučního řádu, pak tuto dražbu řeší soudní exekutor. Dražba probíhá stejně jako ostatní dražby s tím rozdílem, že po vydražení nemovitosti zanikají některá zatížení (např. zástavní právo). Další odlišnost je možné najít ve stanovení nejnížší ceny podání, ta je stanovena ve výši dvou třetin ceny, kterou určil znalec. (Zákon č. 26/2000) (Sedláková legal,2019)

Nedobrovolná dražba je taková, kterou na povinného uvalí oprávněný. Dražba tedy nebyla nařízena majitelem nemovitosti. Jde o ty nejznámější případy dražeb, kdy vlastník nemovitosti nesplatil své pohledávky a exekutor nařídil prodej a následné zpeněžení majetku. Pokud bude dražba probíhat podle zákona o veřejných dražbách, pak je nutné, aby oprávněný podepsal smlouvu s dražebníkem. Součástí té smlouvy musí být dokument, který dokládá, že je pohledávka vykonatelná. S příklepem zaniká předkupní právo, zatímco ze zástavních práv zanikají pouze některá. Ostatní práva uvalená na nemovitost také nezanikají. V případě, že se dražba bude řídit OSŘ, pak bude průběh stejný jako u předchozích dražeb s tím rozdílem, že všechna zástavní práva při změně vlastníka zaniknou. (Zákon č. 26/2000) (Sedláková legal, 2019)

3.6.3 Elektronické dražby

V dnešní době se již většina dražeb odehrává v internetovém rozhraní. Od 1. 9. 2009 je možné se zúčastnit dražby elektronicky, a to prostřednictvím aplikace elektronických dražeb (APED). Dražba se koná na internetové adrese ve veřejné síti. Stejně jako ve fyzické dražbě, je dražba zahájena ve chvíli, kdy dražebník vydá dražební vyhlášku. Ve vyhlášce se musí objevit informace o datu, času zahájení a konci dražby, způsobu, jakým se mohou dražebníci do portálu registrovat a postupu elektronické dražby. U elektronických dražeb práci licitátora vykonává počítač. Pro dražebníky je tedy velice důležité mít stabilní připojení k internetu. Na rozdíl od dražeb, kdy na sebe účastníci vidí, je ve virtuálním světě účastníkům znám pouze počet lidí, kteří se dražby také účastní. U elektronických dražeb funguje specifický způsob jejich ukončení, to se totiž s každým dalším příhozem odsouvá, proto se datum ukončení může prodloužit i o pár hodin. S každým novým příhozem se konec dražby posune o přesně 5 minut a 0 sekund. Pokud

však byla předložena nejvyšší nabídka a do konce dražby už jiný účastník nepřišel, tak licitátor imaginárním klepnutím kladívka dražbu ukončí a zablokuje tak příjem dalších nabídek. Datovou zprávou pak počítač pošle účastníkům dražby oznámení o zastavení a ukončení dražby. (Zákon č. 26/2000)

3.6.4 Proces dražby

Jakmile usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti nabude právní moci a je vydaná dražební vyhláška, je možné dražbu zrealizovat. Před samotným zahájením dražby je nutné zajistit několik okolností. Nejdříve musí každý z účastníků zaplatit jistotu, kterou stanoví soud, tato částka však nesmí přesáhnout $\frac{3}{4}$ nejnižšího příhozu. Jistotu je možné zaplatit buď hotově nebo poslat na účet soudu. Dále má dražebník za úkol zkontrolovat, zda předmět exekuce nebyl na základě žaloby vyřazen z exekuce. Pokud ano, bude dražba odročena. Úkolem soudu je také vyměřit nejnižší částku nabídky, a to do výše dvou třetin z konečné ceny za nemovitost. (Prudilová, 2001)

První věcí, kterou je potřeba při zahájení dražby udělat, je uplatnění předkupního práva a informování účastníků o existenci přihlášených věřitelských pohledávek. Následně soudce uvede, o jakou minimální částku je možné přihazovat a sdělí veškeré informace uvedené v dražební listině. Nyní můžou účastníci nabízet svá podání. Účastník, který podal nejvyšší nabídku, která není ani na třetí vyzvání navýšena, pak licitátor udělí **příklep** a tím ukončí dražbu. Vlastnická práva na vydražitele přechází ve chvíli, kdy vydražitel zaplatí za vydraženou nemovitou věc a tím dojde k naplnění právní moci a zároveň předání nemovitosti. Po ukončení dražby je všem účastníkům, jimž nebyl udělen konečný příklep, jistota vrácena. (Prudilová, 2001)

3.6.5 Zmaření a ukončení dražby

Proti výsledku dražby je možné se do patnácti dnů odvolat. Pokud během dražby nikdo z přítomných neučiní ani minimální nabídku nebo na dražbě nejsou přihlášení žádní účastníci, pak je nutné dražbu zrušit a na žádost oprávněného nařídit opakované jednání. Tyto dražby se označují jako neúspěšné. Pokud do jednoho roku od prvního neúspěšného dražebního jednání oprávněný nepodá žádost k opětovné dražbě, dochází k zastavení exekuce. (Tripes, 2001)

V situaci, kdy vydražitel včas neuhradí cenu nemovitosti, která byla předmětem dražby, navrhne soud další dražební jednání. To se od toho prvního jednání liší tím, že je ze seznamu účastníků vyloučen tzv. **obmeškaný vydražitel**. Je to vydražitel nemovitosti z první zmařené dražby, kterou překazil tím, že nezaplatil. Pokud se nemovitost nevydraží během prvního kola exekutorské dražby, s největší pravděpodobností se v dražbě obnoví znovu a tentokrát za nižší cenu. Do prvního kola exekutorské dražby jdou nemovitosti za jednu třetinu ceny, do dalšího kola za 50 %. Do třetího kola jdou za 40 % odhadní ceny a s každým dalším kolem vyvolávací cena klesá. (Prudilová, 2001) (Zákon č. 26/2000)

3.6.6 Výtěžek z dražby

K rozdělení výnosu z dražby se přistupuje až po udělení příklepu a složení částky od vydražitele, přičemž se jedná o poslední krok v procesu exekuce. Exekutor nyní svolá rozvrhové jednání, na které jsou předvoláni oprávněný, manžel/ka oprávněného, povinný, vydražitel a osoby, které do exekuce přihlásily svoje pohledávky (pouze ti, kterým nebyla přihláška zamítnuta). Jednání o rozvrhu rozdělené podstaty je veřejné. Všichni věřitelé musí vypočítat výši svých pohledávek. Výtěžek se dělí z rozdělené podstaty do následujících kategorií:

- státní pohledávky ve věci vzniklých nákladů dražby,
- odměny správci,
- pohledávky vydražitele,
- nedoplatky výživného,
- nedoplatky na daních a zdravotním a sociálním pojištění,
- pohledávky obstavené zástavním právem. (Zákon č. 99/1963)

Podle občanského soudního řádu přiděluje soud pohledávky věřitelům a vyrovnání odměny správci nabídne přímo jemu společně s hotovými výdaji. Do sedmi dnů od nejvyššího příklepu je exekutor povinen vyvěsit vyrozumění o zapsaných pohledávkách na úřední desku příslušného úřadu. Pokud je výtěžek z dražby dostatečně vysoký na to, aby pokryl veškeré pohledávky, pak jsou přebytečné peníze odeslány povinnému. Ve chvíli, kdy finance získané prodejem majetku nejsou dost vysoké na pokrytí všech pohledávek, je nutné uspokojit pohledávky dle pořadí, v jakém byly přihlášeny. Jedná-li se o pohledávky týkající se jedné skupiny, pak se pohledávky uspokojují poměrově. (Zákon č. 99/1963) (Tripes, 2001)

Poté co rozvrhové jednání rozhodne a vydá usnesení, které nabude právní moci, jsou oprávněným vyplaceny přisouzené obnosy. Tím proces exekuce končí. (Zákon č. 99/1963)

4 Vlastní práce

V této kapitole jsou vybrány nemovitosti se stejnými nebo podobnými parametry. Jedná se o dvacet nemovitostí pořízených v dražbě a dvacet jim podobných nemovitostí, jež jsou k zakoupení na volném trhu. Prodej nemovitostí na volném trhu zprostředkovávají realitní kanceláře, zatímco nemovitosti ve výkonu rozhodnutí jsou exekutory nabízeny (nejčastěji online) na dražebních portálech. Pro potřeby komparace výhodnosti pořízení nemovitostí jsou využity exekuční databáze a dražební servery (portaldrazeb.cz, eurodrazby.cz, okdrazby.cz, exdrazby.cz, realdrazby.cz cenovamapa.cz, cemap.org), dále dražební vyhlášky a znalecké posudky. Zdrojem informací a dat o volně prodejných nemovitostech je pro účel práce zvolen server sreality.cz. Nemovitosti vybrané skrze realitní kancelář vychází z nemovitostí nalezených v dražbě, a to z toho důvodu, že je nižší počet ukončených a volně přístupných dražeb než nemovitostí na volném trhu.

Nejdříve je obecně porovnán způsob pořízení nemovitostí v dražbě a na volném trhu, a jsou vytyčeny rozdílné znaky. Dále proběhne vymezení výhod a nevýhod, které jsou s oběma způsoby pořizování nemovitostí spojené, a se kterými je nutno počítat.

Následuje získání informací a vytyčení základních společných parametrů potřebných k porovnání dvojic nemovitostí. Pro lepší přehlednost jsou parametry zaneseny do tabulek. Jedná se o tyto základní parametry: typ nemovitosti, lokalita, velikost (v m²), rozložení, atributy zahrnující podlažní patro, typ konstrukce a technický status, zda k nemovitosti náleží parkovací místa, garáže, lodžie, balkon, půda nebo zda je v nemovitosti výtah. Dále je zahrnuta prodejní cena nemovitosti, cena za m² a stáří inzerátu. Pokud půjde o vydraženou nemovitost, pak jsou důležité také parametry vlastnictví, počáteční ceny, odhadní ceny stanovené znalcem, výše minimálního příhozu, konečné ceny a datum vydražení.

V posledním kroku probíhá cenová komparace a vyčíslení výše úspor. Nezbytností pro zjištění velikosti úspor je převedení ceny všech nemovitostí na společnou jednotku, a to na Kč/m². Vyčíslení výhodnosti investice bude vyjádřeno v procentech, dále v Kč a v cenách za m².

4.1 Porovnání způsobu pořízení nemovitosti v dražbě a na volném trhu

Proces pořízení nemovitosti v dražbě a na volném trhu má mnoho rozdílů, lze zde však najít některé znaky, které mají oba způsoby společné. Níže jsou uvedeny a popsány činnosti, které jsou specifické pro nákup nemovitosti daným způsobem.

Nejprve je pro kupujícího nutné prodej nemovitosti zaznamenat. V případě dražby je exekutorem vystavena dražební vyhláška, která je doručena všem účastnickým stranám a vyvěšena na úřední desce příslušného úřadu. O nemovitostech nabízených na volném trhu se lze dozvědět nejprve z inzerce. Může jít o inzeráty na inzerčních portálech, v novinách nebo na stránkách realitních kanceláří. Veškeré další a podrobnější informace o nemovitosti a jejím prodeji má realitní agentura, popřípadě jí pověřená osoba – realitní makléř. Naopak u dražby má veškeré informace soudem určený exekutor. Jak již bylo zmíněno v teoretické části, nemovitá věc smí být současně předmětem pouze jednoho exekučního výkonu. Na volném trhu se může stát, že je nemovitost součástí nabídky více realitních kanceláří. Pak nabídka ztrácí na exkluzivitě. Dalším bodem je oceňování nemovité věci, tu v obou případech určuje odhadce. K ceně nemovitosti nabízené na realitním trhu je však nutné přičíst provizi realitní kanceláře, kterou platí prodávající. Nemovitá věc v exekuci je oceněná soudním znalcem a následně vstupuje do dražby s počáteční cenou, která tvoří 2/3 z odhadní ceny. Před koupí nemovitosti jsou důležité prohlídky bytových jednotek. Realitní kanceláře garantují prohlídky všech nemovitých věcí, které jsou předmětem prodeje. Je-li však nemovitost předmětem dražby, není možné prohlídky zaručit. Uživatelé nemovitých věcí mohou zneprístupnit bytové jednotky k prohlídce a velmi často to dělají.

Proces koupě nemovitosti se v obou případech liší. Pro možnost pořízení nemovitosti v dražbě musí být kupující zaregistrovaný a musí složit dražební jistinu. Poté podává nabídky. Pokud je udělen příklep a nikdo další nepodá vyšší nabídku, má kupující právo na koupi. Nemovitost na volném trhu je možné pořídit složením rezervačního poplatku a následným doplacením do celkové hodnoty nemovitosti. Je také možné zaplatit nemovitost najednou, to vše po dohodě s realitními makléři. Možnost financování nákupu nemovité věci je stejná pro oba případy. Je možné pořídit nemovitost z vlastních zdrojů nebo použít finanční páku (např. hypoteční úvěr). Vlastnické právo přechází na kupujícího v momentě zápisu do katastru nemovitostí a doplacením rozdílu z celkové částky. Na konci dražebního procesu je dražebník povinen doplatit rozdíl mezi vydraženou cenou a složenou dražební jistotou na účet spravovaný exekutorem. Dalším odlišným prvkem je způsob

placení provize. Realitním kancelářím, jak již bylo uvedeno výše, platí prodávající, ale náklady na odměnu exekutorovi platí povinný, tedy dlužník. V neposlední řadě se oba způsoby pořízení liší v tom, kdo platí daň z nabytí. V dražbě je to kupující a u nemovitosti nabízené na realitním trhu je to stanoveno smlouvou. Pokud smlouva neuvádí jinak, pak daň z nabytí musí zaplatit prodávající.

4.1.1 Výhody a nevýhody pořízení nemovitosti v exekuci

Mezi výhody nákupu nemovitosti v dražbě patří například pravděpodobná **finanční úspora**. Vždy záleží na celkovém počtu účastníků. Může se stát, že se dražby zúčastní pouze jeden dražebník, pak je možné vydražit nemovitost jedním příhozem ve výši vyvolávací ceny, která je téměř vždy nižší než cena odhadní. Dalším pozitivem je **exkluzivita prodeje**, která byla již výše vysvětlena. Mezi další výhody patří **nezaujatost exekutora**. Ten musí jednat vždy ve veřejném zájmu a tím se snižuje riziko, že by došlo k úmyslnému zatajování informací. Jakmile dojde k převedení vlastnických práv na vydražitele, zanikají tak veškeré **právní závady**, kterými byla nemovitost zatížena.

K nevýhodám dražby rozhodně patří riziko, že kupujícímu nebude udělen **příklep**. Účastní-li se dražby více dražebníků, pak je příklep udělen nejvyššímu příhozu. Může se tedy lehce stát, že nemovitost získá jiný dražebník. Mezi další rizika patří **neúplná informovanost o stavu nemovité věci**. Dochází k ní ve chvíli, kdy uživatelé nemovité věci odmítnou zpřístupnit nemovitost jak odhadci, tak případným zájemcům o prohlídku. Není tedy možné zaručit to, v jakém stavu bude nemovitost předána vydražiteli. K dalším negativům lze přidat **omezený výběr** nemovitostí, kdy nabídka dražených bytů není tak diverzifikovaná jako je na volném trhu. Dále je zde povinnost **zaplacení daně** z nabytí nemovitosti, kterou musí uhradit kupující.

4.1.2 Výhody a nevýhody pořízení nemovité věci prostřednictvím realitních kanceláří

Jednou z velkých výhod nákupu nemovitosti na volném trhu je **časová nenáročnost**, jelikož realitní kanceláře vyřídí všechny potřebné náležitosti nezbytné k prodeji. Když se kupující rozhodne pro koupi nemovitosti přes realitní kancelář, může zaplatit **rezervační poplatek**. Podepsáním rezervační smlouvy a složením poplatku realitní agentura kupujícímu garantuje, že nebude s nemovitostí nijak nakládat. Nemovitost nesmí

být dále nabízena ani nijak upravována. Kupující má tedy jistotu, že nemovitá věc nebude prodána někomu jinému. Mezi další výhody patří **široký výběr** nemovitostí. Nabídka na trhu nemovitostí je jednoznačně objemnější než nabídka bytů v dražbě. V neposlední řadě mezi pozitiva patří odbornost pořízení. Realitní kanceláře totiž úzce spolupracují s institucemi a specialisty z oborů blízkých nemovitostem (architekti, právníci, stavaři, bankovní konzultanti a další).

Nákup nemovitosti přes realitní kancelář má i své nevýhody. Patří mezi ně například **neexkluzivita prodeje**, pokud je nemovitost vedena ve více agenturách. Může dojít k prodeji stejné nemovitosti z jiné realitní kanceláře jinému zájemci. Za další nevýhodu lze brát fakt, že realitní makléři mají **osobní zájmy** na prodeji dané nemovitosti. Jelikož jejich **provize** je hrazená prodávajícím, je v jejich zájmu nemovitost co nejdříve a nejlépe za co nejvyšší cenu prodat. To může mít za následek zatajování informací, popřípadě neuvedení veškerých detailů, který by mohly prodej ohrozit. Jelikož jsou realitní kanceláře klasické společnosti a podniky vykazující hospodářské výsledky, pak může nastat situace, kdy při nesprávném hospodaření dojde ke **krachu společnosti**. To může mít za následek ohrožení nebo ztrátu již zaplacených rezervačních poplatků. V následující tabulce č. 2 jsou výše zmíněné výhody a nevýhody obou způsobů pořízení nemovitosti.

Tabulka 2: Přehled výhody a nevýhody způsobu pořízení nemovitosti na volném trhu

	Nemovitost pořízená v exekuci	Nemovitost pořízená na volném trhu
Výhody	finanční úspora	časová nenáročnost
	exkluzivita prodeje	možnost zaplacení rezervačního poplatku
	nezaujatost exekutora	široký výběr
	nemovitost je bez právní závady	
Nevýhody	neudělení příklepu	neexkluzivita prodeje
	neúplná informovanost o stavu nemovitosti	osobní zájmy
	omezený výběr	nutnost je zaplacení provize
	povinnost zaplacení daně z nabytí	krach společnosti

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 Kvalitativní srovnání nemovitostí nabízených

Pro porovnání bylo vybráno 10 bytů z hlavního města Prahy a 10 bytů z Karlovarského kraje. Karlovarský kraj byl vybrán, jelikož se jedná o kraj, ve kterém je dlouhodobě nízká zaměstnanost a podíl osob v exekuci je 11,31 %. To je druhé nejvyšší procento v celé České republice. V Karlovarském kraji žije okolo 300 000 lidí a z toho je 33 400 lidí dlužníků, na které připadá přibližně 187 500 exekucí. Praha má kolem 1,5 milionů obyvatel a na 86 000 dlužníků vychází 566 000 exekucí. Celková výše dluhu v kraji hlavního města Prahy dosahuje částky 55,9 mld. Kč. V Karlovarském kraji výše dluhů lehce přesahuje hranici 12 mld. Kč. Veškeré uvedené údaje jsou z přelomu roku 2020 a 2021 a z prvního čtvrtletí roku 2021.

V následujících čtyřiceti tabulkách jsou uvedeny detailnější informace o vybraných nemovitostech. Vydražené nemovitosti jsou označeny písmenem „A“, nemovitosti prodávané na volném trhu mají označení písmenem „B“. Podlaží, ve kterých se nemovité věci nachází, je označováno jako nadzemní podlaží (dále jen NP).

4.2.1 Lokalita nemovitostí: hlavní město Praha

Tabulka 3: Nemovitost 1–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelový dům
Lokalita	Praha 4- Chodov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk	Podlaží	6. NP
Rozložení (m ²)	41,3	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	84 745.76	Garáž/parkování	NE
Vydražená cena (Kč)	3 500 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	2 960 000	Výtah	NE
Nejnižší podání (Kč)	1 480 000	Technický stav	Velmi dobrý původní stav, zateplení, plastová okna
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	150 000		
Datum dražení	září 2020		

Zdroj: vlastní zpracování dle (OKdražby.cz, 2021)

Tabulka 4: Nemovitost 1–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelový dům
Lokalita	Praha 4- Chodov	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+kk	Podlaží	7. NP (celkem 12 NP)
Rozložení (m ²)	42	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	95 000	Garáž/parkování	NE
Prodejní cena (Kč)	3 990 000	Balkon/lodžie	NE
Stáří inzerátu	březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Velmi dobrý, po částečné revitalizaci – zateplení, nové interiéry domu, nový výtah, střecha, zděné jádro v koupelně, elektrika v mědi		

Zdroj: vlastní zpracování dle (Sreality.cz,2021)

Jak je z předchozích dvou tabulek (tabulka č. 3 a 4) patrné, byty se nacházejí ve stejné čtvrti města Prahy 4 – Chodov, avšak každý z bytů leží v jiné, leč sousedící ulici. V blízkosti domů se nachází stanice metra Chodov a také autobusová zastávka. Oba byty jsou dispozičně vytvořeny jako 2+kk a jejich užitná plocha je necelých 42 m². Byt nabízený na volném trhu a byt vydražený se liší rozsahem provedených rekonstrukcí. Technický stav nemovitosti k zakoupení je vzhledem k rekonstrukcím v lepším stavu a ve větším rozsahu, co se týká celého domu. Konečná cena vydraženého bytu dosáhla částky 3,5 mil. Kč, tedy o 640 000 Kč více než byl stanovený znalecký posudek. Cena nemovitosti nabízené realitní kanceláří Evropa je stanovena na částku 3 990 000 Kč. Po převedení na společné srovnávací jednotky, tedy Kč/m², vychází cena za m² u vydražené nemovitosti na necelých 84 746 Kč. U nemovitosti nabízené na volném trhu je to částka 95 000 Kč/ m². Cenový rozdíl je tedy 10 254,24 Kč a nemovitost nabízená na volném trhu je přeplacená o 10,79 %, oproti ceně pořízení nemovitosti v exekuci.

Tabulka 5: Nemovitost 2–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděná
Lokalita	Praha 8 - Karlín	Vlastnictví	Osobní spoluvlastnictví
Dispozice	4+1	Podlaží	2. NP (celkem 4 NP)
Rozložení (m ²)	100,30	Sklepní kóje	NE
Cena (Kč/m ²)	101 196,41	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Vydražená cena (Kč)	10 150 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	11 000 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	5 500 000	Technický stav	Dobry, součástí bytu jsou veškeré instalace a rozvody. Bez rekonstrukcí a revitalizací
Minimální příhoz (Kč)	50 000		
Dražební jistota (Kč)	3 500 000		
Datum dražení	Září 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Exdražby.cz, 2021)

Tabulka 6: Nemovitost 2–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 8 - Karlín	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	4+kk	Podlaží	3. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	91	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	95 109,89	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	8 655 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	NE
Technický stav	Velmi dobrý, dům je po kompletní rekonstrukci – zateplení, nová plastová okna, střecha, vchodové dveře, zvonky, zámky a úprava společných prostor.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Byty z tabulek č. 5 a č. 6 jsou situovány v Praze 8 Karlíně a patří mezi rozlohově větší. Do bytové jednotky nabízené v dražbě nebyl umožněn vstup, tudíž nelze přesně určit, v jakém stavu se nachází byt a technický stav budovy. Znalecký posudek uvádí, že tato budova je stará 85 let. Realitní kancelář u nabízené budovy její stáří neuvádí, ale jelikož se jedná o panelový dům, dá se předpokládat, že budova bude mladší. Oba byty leží na druhém poschodí a mají možnost parkování před domem. Byt, který k prodeji zveřejnila realitní kancelář Soukup & Partners, s.r.o., je sice panelového typu, má ovšem zděné jádro. Byty se od sebe liší především cenou, a v porovnání s vybaveností má dražební byt výtah a prodávaná nemovitost zase lodžii, sklep a místnost pro úschovu věcí. Je nutné podotknout, že nemovitost 2–A je ve sdíleném osobním vlastnictví, zatímco nemovitost 2–B je pod správou družstva. V blízkosti obou bytů je jak stanice metra, tak zastávka autobusu. Cenově výhodná je v tomto případě koupě nemovitosti nabízené na volném trhu. Prodejní a vydražená cena se liší o 60 867 Kč/m². Pokud se investor rozhodne vložit své finance do bytu nabízeného realitní kanceláří, pak by se jednalo o finanční úsporu v jeho prospěch, oproti investici do nemovitosti v exekuci, a to ve výši 6,40 %.

Tabulka 7: Nemovitost 3-A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 9- Vinohrady	Vlastnictví	osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	5. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	53,59	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	96 473,22	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Vydražená cena (Kč)	5 170 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	4 720 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	3 990 000	Technický stav	Dobře udržované
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	1 000 000		
Datum dražení	Březen 2021		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Exdražby.cz, 2021)

Tabulka 8: Nemovitost 3-B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlová
Lokalita	Praha 10- Vinohrady	Vlastnictví	osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	4 NP (celkem 4.NP)
Rozložení (m ²)	56	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	116 071,43	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	6 500 000	Balkon/lodžie	NE
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Zrenovovaný činžovní dům, byla provedena revitalizace bytu – nová elektroinstalace, zděné jádro, plastová okna, rozvody, zrenovované původní parkety.		

Zdroj: vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

V předchozích tabulkách č. 7 a č. 8 jsou zaznamenány parametry pro byty nabízené v dražbě a na volném trhu v okolí Vinohrad. Byty jsou od sebe vzdálené jeden blok, který stojí na hranici městských částí. Proto je u vydraženého bytu uvedena Praha 10 a u bytu nabízeného na trhu Praha 9. Byty se shodují nejen dispozičně, ale také formou vlastnictví, podlažím a vybavením domu. Obě nemovitosti mají výtah, sklep a je zde možné parkování

před domem na veřejném placeném parkovišti modré zóny. Nacházejí se v posledním patře každé budovy, i když vydražená nemovitost má celkových pater v domě pět. V blízkosti obou bytů je plná občanská vybavenost. Ze znaleckého posudku není jasné, zda nemovitá věc prošla rekonstrukcí, ale z přiložených fotek je ovšem patrné, že se jedná o zachovalý a udržovaný byt v dobrém stavu. Nemovitá věc zpravovaná realitní agenturou Duna house je po částečné rekonstrukci. V bytu byly vyměněny elektrorozvody, instalace, opraveny parkety, plastová okna i zděné jádro. Byty se od sebe liší druhem stavby, kdy vydražená nemovitost je panelová, zatímco nemovitost nabízená na stránkách sreality.cz je cihlová. Soudní znalec určil hodnotu dražené nemovitosti přes 4,7 mil. Kč. Nejvyšší podání však bylo přiklepnuto investorovi, který za tuto nemovitost nabídl necelých 5,2 mil. Kč. Investor tedy nemovitost pořídil o 450 000 Kč draž, než byl stanovený posudek. Při porovnání ceny bytu nabízeného na volném trhu a draženého bytu je jednoznačné, že byt v dražbě vyjde o 19 598 Kč/m² levněji. Lze poznamenat, že záleží na investorovi, jaké parametry jsou pro něj rozhodující.

Tabulka 9: Nemovitost 4–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 9 - Střížkov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	3. NP (celkem 7 NP)
Rozložení (m ²)	53,8	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	79 925,65	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Vydražená cena (Kč)	4 300 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	4 000 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	2 666 667	Technický stav	Dobry, udržovaný, bez zásadních závad. Zateplený, většina bytů má plastová okna a je položena nová střecha.
Minimální příhoz (Kč)	5 000		
Dražební jistota (Kč)	200 000		
Datum dražení	Únor 2021		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Exdražby.cz, 2021)

Tabulka 10: Nemovitost 4–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 9 - Střížkov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	4. NP (celkem 4 NP)
Rozložení (m ²)	55	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	86 363,64	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	4 750 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Dobry, budova má novou střechu. Nutná výměna oken a kompletní rekonstrukce bytu.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Další dvojice nemovitostí 4-A a 4-B jsou byty o dispozici 3+1 v oblasti Střížkova v městské části Prahy 9 a jsou od sebe vzdálené dvě ulice. Jedná se o panelové byty v osobním vlastnictví. Nemovitost nabízená k prodeji je spravována realitní kanceláří Instruct invest, s.r.o., která k prodeji nabízí ještě sklepní kóji a lodžii. K vydraženému bytu patří uzamykatelná komora, která se dá považovat za alternativu ke sklepní kóji. Obě budovy mají výtah a byla na nich provedena částečná rekonstrukce střechy, oken a zateplení. Parkování je možné na placených parkovacích místech přímo před domem.

Obě nemovitosti jsou v dobrém stavu, avšak je za potřebí provést kompletní rekonstrukce. Ačkoliv na domě, ve kterém se nachází nemovitost 4-A, probíhala revitalizace oken, dražený byt má stále dřevěné okenice s poškozeným rámem. Soudnímu znalci nebyl zpřístupněn vstup do budovy ani do bytu, tudíž lze předpokládat, že byt je v původním stavu – tedy umakartové jádro, PVC podlahové krytiny a s původní kuchyňskou linkou. Byt nabízený na realitním serveru je také nutno rekonstruovat – výměna oken, elektroinstalace, umakartového jádra. Stáří obou domů se odhaduje na 50 let. Dražený byt se nachází ve třetím patře z celkových sedmi pater. Druhý byt se nachází v nižší budově, ve čtvrtém patře. K vlastnictví vydraženého bytu náleží také spoluvlastnický podíl na společných prostorách domu. Výše posledního příklepu byla o 300 000 Kč vyšší než znalecký odhad, i přesto vyjde pořízení nemovitosti v dražbě výhodněji. A to o 6 438 Kč/m² oproti nemovitosti nabízené na volném trhu, což představuje finanční úsporu ve výši 8,06 %. Na základě výše uvedených informací a po zohlednění technického stavu bytů lze říci, že cenově vyjde lépe nemovitost v dražbě. Dále už záleží na investorovi, zda se mu vyplatí provést rekonstrukci, či nemovitost ihned v rámci spekulace prodat.

Tabulka 11: Nemovitost 5–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděná
Lokalita	Praha 9- Libeň	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1	Podlaží	3. NP (celkem 6 NP)
Rozložení (m ²)	41,3	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	87 167,1	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Vydražená cena (Kč)	3 600 000	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	4 000 000	Výtah	neuveďeno
Nejnižší podání (Kč)	3 000 000	Technický stav	Dobry – předpokládá se normální stav bez výrazných rekonstrukcí.
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	290 000		
Datum dražení	Říjen 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrazby.cz, 2021)

Tabulka 12: Nemovitost 5–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlová
Lokalita	Praha 9 - Vysočany	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+kk	Podlaží	1. NP (celkem 8 NP)
Rozložení (m ²)	42	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	106 666, 7	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu, možnost pronájmu garáže
Prodejní cena (Kč)	4 480 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Září 2020	Výtah	neuveďeno
Technický stav	Novostavba		

Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Dvě výše uvedené tabulky (č. 11 a 12) porovnávají byty, které jsou od sebe vzdáleny 700 metrů. I tak spadají pod dva pražské obvody, a to je důvod, proč je u bytu 5-A zadaná Libeň a u bytu 5–B Vysočany. Byty se liší jak vzhledově, tak výstavbou. Vydražený byt je zděný a nachází se ve třetím patře jinak šestipatrové budovy. Oproti tomu byt, který patří do portfolia Mg realit, leží ve vyvýšeném prvním patře osmipatrové budovy. Vlastnictvím, dispozicí, rozměry, balkónem, sklepem i parkováním se byty shodují. Jelikož je nemovitost 5–B novostavbou, nabízí kupujícím možnost parkování

v garážích (za příplatek), monitorovací kamerový systém a nepřetržitý chod recepce. Příklepem vydražitel nabývá vlastnického práva nejen na nemovitost 5-A, ale také na všechny movité věci, které jsou součástí bytové jednotky. Cenový rozdíl bytů je 19 499,6 Kč/m² a v případě pořízení nemovitosti v dražbě by investor uspořil 22,37 %. Vydraženou nemovitost lze tedy považovat za výhodnější, je však za potřebí individuálně zhodnotit dané parametry.

Tabulka 13: Nemovitost 6–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 10, Záběhlice	Vlastnictví	Spoluvlastnictví
Dispozice	1+1	Podlaží	3. NP (celkem 7 NP)
Rozložení (m ²)	36	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	65 000	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	2 340 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	2 400 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	2 040 000	Technický stav	Dům prošel rekonstrukcí, zateplená střecha, výměna oken, zateplení fasády, rozvody a výtah.
Minimální příhoz (Kč)	50 000		
Dražební jistota (Kč)	90 000		
Datum dražení	Duben 2019		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Eurodražby.cz, 2021)

Tabulka 14: Nemovitost 6-B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlová
Lokalita	Praha 10- Strašnice	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1	Podlaží	1. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	39	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	100 000	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	3 900 000	Balkon/lodžie	NE
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	V roce 2016 proběhla rekonstrukce oken a stupaček. Byt vhodný k rekonstrukci.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Vydražená nemovitost uvedená v tabule č. 13 se nachází v ulici Chmelová a je vzdálená od prodané nemovitosti (tabulka č. 14) necelý kilometr. Stejně jako u předchozích dvojic, jsou byty ve stejné městské části, avšak jejich katastrální území se liší. Vydražený byt je panelového typu se zděným jádrem, zatímco druhý byt je cihlový. Obě budovy mají výtah, sklepní kóje a možnost omezeného parkování na malých parkovacích plochách přímo před domem. Byty se nachází v různě velkých domech a leží

na rozdílných podlažích. Nemovitost 6-A je ve spoluvlastnickém držení a vydražitel po příklepu získá také vlastnické právo ve společných prostorách domu. Výhodou bytu 6-B je uvedený přesný rok rekonstrukce a u druhého bytu je to fakt, že byt není obývaný, tudíž nepodléhá takovému opotřebení. Bytová jednotka pořízená v dražbě vychází o 35 000 Kč/m² levněji. V tomto případě by bylo výhodné investovat do nemovitosti v exekuci a uspořit tak 53 %, oproti nákupu nemovitosti z volného trhu.

Tabulka 15: Nemovitost 7–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděné
Lokalita	Praha – Kunratice	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	1. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	67,73	Sklepní kóje	NE
Cena (Kč/m ²)	78 251,88	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	5 300 000	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	3 700 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	2 467 000	Technický stav	Průměrný – stáří se předpokládá 22 let, vybavení je ve velmi dobrém stavu. V celém domě jsou plastová okna.
Minimální příhoz (Kč)	50 000		
Dražební jistota (Kč)	210 000		
Datum dražení	Červenec 2019		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Eurodražby.cz, 2021)

Tabulka 16: Nemovitost 7–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha – Chodov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+kk	Podlaží	3. NP (celkem 10 NP)
Rozložení (m ²)	65,7	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	83 257,23	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	5 470 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Dům je po rekonstrukci-plastová okna, nové stupačky, výtah, lodžie, bezbariérový přístup. Byt je vhodný k rekonstrukci		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Další z dvojic jsou byty z tabulek č. 15 a č. 16. Nemovitosti se nacházejí ve stejné městské části, avšak katastrální území se liší. Nemovitost 7–A se nachází v prvním nadzemním podlaží pětipatrového zděného domu s výtahem. Naproti tomu nemovitost 7-B leží na třetím poschodí desetipatrového domu, který je panelový. Na rozdíl od vydražené bytové jednotky má nemovitost na volném trhu přístup ke sklepní kóji. Obě nemovitosti se shodují dispozičně, rozlohově, výtahem, možnostmi parkování před domem a v užívání lodžie. K bytové jednotce 7-A náleží vlastnický podíl na společných prostorách domu.

Tato jednotka je užívána pro bydlení a jelikož nebyl odhadci umožněn přístup do nemovitosti, byl zjišťován stav pouze společných prostor. Předpokládá se, že vydražená bytová jednotka je bez zásadních revitalizací a rekonstrukcí. Nemovitá věc 7-B je v dobrém stavu, ale jedná se o starší byt, takže by bylo příhodné uvažovat o jeho rekonstrukci. Budova, ve které se nachází bytová jednotka nabízená společností Holoušek reality s.r.o., je po rekonstrukci. Byly opraveny lodžie, stoupačky, je vyměněný výtah, okna a vstupní portály. Dále byl do domu zaveden bezbariérový přístup. Prodejní cena a cena vydražené nemovitosti se liší o pouhých 170 000 Kč, což po přepočtení na společnou jednotku 1 m² vychází na 5 005,35 Kč. Pokud by proběhla investice do vydraženého bytu, a ne do bytu nabízeného na volném trhu, šlo by o úsporu ve výši 6,4 %.

Tabulka 17: Nemovitost 8–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděné
Lokalita	Praha 4 – Nusle	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+kk	Podlaží	5. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	89.37	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	69 643, 06	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	6 224 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	6 224 000	Výtah	NE
Nejnižší podání (Kč)	6 224 000	Technický stav	Dobry – poškozené pouze stěny domu. Roku 2007 proběhla výměna oken a 2014 proběhla rekonstrukce bytu, který je nyní ve velmi dobrém stavu.
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	400 000		
Datum dražení	Leden 2021		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Exdrazby.cz, 2021)

Tabulka 18: Nemovitost 8–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 4 - Nusle	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	3. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	89,7	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	78 037,9	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	7 000 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Dům po rekonstrukci – plastová okna, výtah, vstupní dveře. Byt má plastová okna, zděné jádro, starší výbava		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Byty 8–A a 8–B (tabulka č. 17 a č. 18) se nacházejí v městské části Prahy 4 Nusle a jsou od sebe vzdáleny pouhých 100 m. Nemovitosti se shodují ve velikosti dispozic a podlahové plochy. Obě budovy, kde se nemovitosti nachází, jsou v osobním vlastnictví a je zde možnost omezeného parkování přímo před domem (placené). K obou bytům patří

sklepní kóje, jejichž velikost není započtená do celkové podlahové plochy. Jedná se o stejně vysoké budovy, avšak vydražený byt leží o dvě podlaží výš než dům nabízený na volném trhu. Jediný rozdíl lze nalézt u bytu 8–B, který má oproti vydraženému bytu k dispozici lodžii a výtah. Objekt, ve kterém se nachází vydražený byt, byl postaven před více jak 86 lety, je zděný a během posledních 20 let prošel několika rekonstrukcemi. Poslední byla v roce 2007 výměna dřevěných oken za plastová. Bytový dům je zateplený a ve velmi dobrém stavu. V nemovitosti 8–A došlo v roce 2014 k rekonstrukci a z fotek pořízených soudním znalcem lze říci, že bytová jednotka je ve velmi dobrém, udržovaném stavu. K bytu náleží i vlastnický podíl na společných prostorách budovy. Byt nabízený na volném trhu realitní společností Duna House má zděné jádro, plastová okna s dvojsklem, ale výbava bytu je poněkud starší. Dům, ve kterém se tato jednotka nachází má bezbariérový přístup, nové bezpečnostní vstupní dveře a výtah. Obě nemovitosti mají v blízkosti veškerou občanskou vybavenost. Bytová jednotka 8–A byla vydražena za cenu totožnou s cenou, kterou stanovil odhadce. Bylo to způsobeno tím, že během dražby byl učiněn pouze jeden příhoz. Nevýhodou je, že nemovitost 8–B nemá přesně stanovená data rekonstrukcí, záleží tedy pouze na kupujícím, které faktory jsou pro něj rozhodující. Cenově se liší o necelých 8 400 Kč/ m². Pokud by došlo ke koupi bytu v exekuci dosáhl by kupující úspory 12,05 % oproti nákupu bytu nabízeného realitní kanceláří.

Tabulka 19: Nemovitost 9–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 8 - Bohnice	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	6. NP (celkem 8 NP)
Rozložení (m ²)	76	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	52 894,74	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	4 020 000	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	3 928 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	3 020 000	Technický stav	Dobry – dům je zateplený a má plastová okna. Kvůli znepřístupnění bytu, nelze stanovit jeho stav.
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	300 000		
Datum dražení	Březen 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Realdrazby.cz, 2021)

Tabulka 20: Nemovitost 9–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 8 - Bohnice	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1	Podlaží	6. NP (celkem 12 NP)
Rozložení (m ²)	80	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	62 500	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu, možnost parkování v garáži
Prodejní cena (Kč)	5 000 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Velmi dobrý, byt je udržován ve velmi dobrém stavu		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Dvojice bytů uvedených v tabulce č. 19 a tabulce č.20 leží v Bohnicích, tedy v městské části Prahy 8 a jsou od sebe vzdáleny necelý 1 km. Dispozicí, stavbou, výtahem, sklepní kóji a lodžii jsou byty totožné. Parkovat je v omezené míře možné před oběma objekty, avšak byt 9–B nabízí možnost pronájmu parkovacího místa v podzemní garáži přímo u bytové jednotky. Oba byty leží v šestém nadzemním patře, celkový počet podlaží v budovách se však liší o čtyři patra. Rozdílná je také forma vlastnictví. Vydražený byt je v osobním vlastnictví, zatímco byt nabízený na volném trhu je ve vlastnictví družstva.

Vydražený byt je obýván dlužníky, kteří neumožnili soudnímu znalci přístup, tudíž nelze určit v jakém stavu se bytová jednotka nachází. K bytu náleží také vlastnická práva na společné prostory domu. Technický stav budovy je v dobrém stavu, budova je zateplená a okna jsou plastová. Nemovitá věc 9–B je dle fotek zveřejněných na serveru sreality.cz ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Nejvyšší a zároveň poslední příklep v dražbě byl o 92 000 Kč vyšší, než byla cena stanovená odhadcem. Ceny bytů se liší o 9 605,3 Kč/m², přičemž výhodnější je pořízení nemovitosti v dražbě. Došlo by tedy k finanční úspoře 18,2 %.

Tabulka 21: Nemovitost 10–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlová
Lokalita	Praha 4 - Krč	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1	Podlaží	2. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	47,7	Sklepní kóje	Neuvedeno
Cena (Kč/m ²)	77 078,97	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	3 676 667	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	5 500 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	3 666 667	Technický stav	Neuvedeno. Stav budovy je dobrý, má plastová okna, bezpečnostní dveře a zateplení.
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	360 000		
Datum dražení	Leden 2021		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Exdražby.cz, 2021)

Tabulka 22: Nemovitost 10–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Praha 4 - Krč	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1	Podlaží	4. NP (celkem 11 NP)
Rozložení (m ²)	40	Sklepní kóje	Neuvedeno
Cena (Kč/m ²)	95 000	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	3 800 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Rekonstrukce budovy – výtah, stupačky, střecha, společné prostory, schránky a zateplení. Byt je ve špatném stavu, nutná rekonstrukce.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Byty 10–A, 10–B jsou od sebe vzdáleny 800 m a leží na Praze 4 v Krči. Z výše uvedených tabulek (č. 21, č. 22) je patrné, že jsou si byty dispozičně, výtahem, lodžií a možností parkování, podobné. Vydražený byt je o 7 m² větší než byt nabízený na trhu a jeho výhodou je také to, že stavba, ve které se byt nachází, je cihlová. Prodávaná nemovitost je panelová, tudíž má umakartové jádro. Další odlišnost lze nalézt v poschodí, ve kterém se byty nacházejí. Nemovitost nabízená realitní kanceláří Hledambyt.cz je umístěna v budově, která je o 6 pater vyšší, než je budova druhá. Vydražitel bytu 10–A získá také vlastnické právo na společné prostory domu. Bytová jednotka nabízená na

volném trhu je v původním stavu, tudíž její technický stav není dobrý, a proto je byt určen k rekonstrukci. Bytový dům v minulosti prošel rekonstrukcí oken, výtahu, zateplení, střechy, stupaček a společných prostor. U vydraženého bytu nelze posoudit technický stav jednotky, jelikož nebyl zveřejněn znalecký posudek. Společné prostory a budova jsou v dobrém stavu, je zateplená, udržovaná, s bezpečnostními dveřmi a plastovými okny. Na základě dat stanovených v tabulce č. 20 je zřejmé, že byt byl vydražen o pouhých 10 000 Kč více, než byla hodnota nejnižšího podání. Rozdíl v cenách výše uvedených bytových jednotek je 17 921 Kč/m². Výhodněji opět vychází nemovitost v exekuci. Zde je však nutné nejdříve vydraženou nemovitost vidět, popřípadě si být vědom podstoupeného rizika.

4.2.2 Lokalita nemovitostí: Karlovarský kraj

Tabulka 23: Nemovitost 11–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	2.NP (celkem 6 NP)
Rozložení (m ²)	60,76	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	23 454,16	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	1 425 075	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	1 535 000	Výtah	NE
Nejnižší podání (Kč)	1 023 333	Technický stav	Původní stav, určen k modernizaci
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	260 000		
Datum dražení	Březen 2021		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrazby.cz, 2021)

Tabulka 24: Nemovitost 11–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	3. NP (celkem 6 NP)
Rozložení (m ²)	67	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	26 417,91	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	1 770 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Byt je v původním stavu, pouze koupelna prošla rekonstrukcí		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Další z dvojic nemovitostí se nachází v Karlovarském kraji. Byty uvedené v tabulkách č. 23 a č. 24 jsou od sebe vzdálené necelých 600 m a jsou si v mnoha ohledech podobné. Obě budovy jsou panelového typu a mají šest podlaží. Bytové jednotky se shodují jak dispozičně, tak lodžii, sklepní kóji, výtahem a možností omezeného parkování před domem. Vydražený byt leží o jedno patro níže než byt nabízený na volném trhu. Byt nabízený realitní kanceláří WMreality je v původním stavu s umakartovým jádrem, s výjimkou koupelny, která prošla rekonstrukcí. Vydražená nemovitost má plastová okna,

umakartové jádro, je v původním stavu a je určena ke kompletní rekonstrukci. Cenový rozdíl na jednu jednotku m² vychází 2 963,75 Kč. Pořízením nemovitosti v dražbě dojde ve srovnání s nemovitostí nabízenou na volném trhu k úspoře 12,64 %.

Tabulka 25: Nemovitost 12–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděná
Lokalita	Karlovy Vary – Tašice	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	2.NP (celkem 3 NP)
Rozložení (m ²)	47,5	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	26 821,05	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – na vlastním pozemku
Vydražená cena (Kč)	1 274 000	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	1 433 850	Výtah	NE
Nejnižší podání (Kč)	955 900	Technický stav	Dobrý, byt prošel během let rekonstrukcí. V domě jsou plastová okna, zateplení, nové stupačky.
Minimální příhoz (Kč)	12 000		
Dražební jistota (Kč)	260 000		
Datum dražení	Únor 2021		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrazby.cz, 2021)

Tabulka 26: Nemovitost 12–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Karlovy Vary – Tašice	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	7. NP (celkem 9 NP)
Rozložení (m ²)	53	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	27 924,53	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	1 480 000	Balkon/lodžie	NE
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Dobrý, nutná rekonstrukce, plastová okna, jinak původní stav.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Předchozí dvě nemovitosti z tabulek č. 25, č. 26 jsou bytové jednotky, ležící v obci Tašice, spadající pod Karlovy Vary. Oba byty od sebe dělí řeka Ohře. Jedná se o byty totožné dispozicí, vlastnictvím a sklepní kójí. Dům, ve kterém se nachází byt 12–B, je panelový a o 6 pater vyšší než dům, kde se nachází byt vydražený. Byty se také liší svou vybaveností, kdy vydražená nemovitost má k dispozici sklep a balkon, zatímco byt nabízený na volném trhu má sklep a výtah. Vydražený byt dále nabízí vlastnický podíl na

veřejných prostorách domu a parkování je možné jak na veřejné komunikaci, tak na vlastním parkovacím místě přímo u objektu. Bytová jednotka z výše uvedené v tabulky č. 25 je v dobrém a udržovaném technickém stavu. Stáří domu se odhaduje na přibližně 50 let, předpokládá se tedy, že nemovitost prošla během let revitalizací. V budově rovněž proběhla v roce 2000 rekonstrukce stoupaček a půdních oken a v 2006 bylo provedeno zateplení. Byt nabízený na realitní trhu je původní s umakartovým jádrem. Byt je sice funkční, ale rekonstrukce je pro budoucí používání nezbytná. Dům je udržovaný, zateplený a proběhla rekonstrukce výtahu. Cena bytu nabízeného realitní kanceláří je o 206 000 Kč dražší než cena vydraženého bytu. Výhodněji tedy vychází koupě nemovitosti v exekuci, a to s výší úspor 4,11 %.

Tabulka 27: Nemovitost 13–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděná
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	5+1	Podlaží	3.NP
Rozložení (m ²)	144,15	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	27 818,24	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – na vlastním pozemku
Vydražená cena (Kč)	4 010 000	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	4 480 000	Výtah	Neuvedeno
Nejnižší podání (Kč)	3 360 000	Technický stav	Dobrý, zděné jádro, byt je udržovaný.
Minimální příhoz (Kč)	10 0000		
Dražební jistota (Kč)	336 000		
Datum dražení	Říjen 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrabzy.cz, 2021)

Tabulka 28: Nemovitost 13–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlová
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	5+1	Podlaží	5. NP (celkem 6 NP)
Rozložení (m ²)	122	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	34 098, 36	Garáž/parkování	Soukromé parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	4 160 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	NE
Technický stav	Velmi dobrý, byt je po rekonstrukci, nově vybavený		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Byty uvedené v tabulkách výše (č. 27, č. 28) se propozičně od ostatních, již zmíněných bytů liší. Jedná se o byty velikosti 5+1 s podlahovou plochou přes 100 m². K vydraženému bytu i bytu nabízenému na volném trhu patří balkon a sklep. Parkování je u obou bytových jednotek možné hned před domem nebo na veřejných parkovacích místech. Prodávaná nemovitost se nachází v 5. patře cihlové budovy v osobním vlastnictví,

zatímco dražená nemovitost leží ve 3. patře zděného domu. Byt nabízený na volném trhu je spravovaný realitní agenturou M&M reality a jeho technický stav je velmi dobrý, v nedávné době prošel kompletní rekonstrukcí. Byt nabízený v dražbě je v dobrém stavu, který odpovídá charakteru a době jeho používání. Cena vydraženého bytu je o 6 280 Kč/m² nižší než u prodáváného bytu. Zde opět vychází výhodněji nemovitost v exekuci, jedná se o úsporu ve výši 22,58 %.

Tabulka 29: Nemovitost 14–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Karlovy Vary – Bohatice	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+kk	Podlaží	3. NP (Celkem 7 NP)
Rozložení (m ²)	29,5	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	23 502,81	Garáž/parkování	Soukromé parkování u domu
Vydražená cena (Kč)	693 333	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	1 040 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	693 333	Technický stav	Budova prošla rekonstrukcí stoupaček, zateplením a novým výtahem. Stav bytu je průměrný.
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	180 000		
Datum dražení	Srpen 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrazby.cz, 2021)

Tabulka 30: Nemovitost 14–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Karlovy Vary – Bohatice	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1	Podlaží	3. NP (Celkem 7NP)
Rozložení (m ²)	30	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	43 166,67	Garáž/parkování	Soukromé parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	1 295 000	Balkon/lodžie	NE
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	V bytě proběhla kompletní rekonstrukce.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Dvě výše uvedené bytové jednotky 14–A a 14–B leží v obci Bohatice, která je součástí Karlových Varů. Jak je z tabulky patrné, jedná o dva téměř totožné byty, a to z toho důvodu, že jsou obě nemovitosti umístěny v jedné budově. K obou bytům náleží sklep, domovní jednotka je zateplená a má výtah. Parkování je možné před domem, na soukromém parkovišti. Liší se pouze technickým stavem a cenou. Byt nabízený realitní kanceláří M&M reality je kompletně zrekonstruovaný, zatímco nemovitost v dražbě

je v původním stavu. Na dražebníka zároveň přechází spoluvlastnické právo ke společným prostorám domu. Cenově se liší o 19 663,86 Kč/m², přičemž nákupem nemovitosti v exekuci dojde k úspoře 83,67 % oproti nákupu nemovitosti přes realitní kancelář.

Tabulka 31: Nemovitost 15–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděná
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	1. NP (celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	52,5	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	17 714,29	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	930 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	1 395 000	Výtah	NE
Nejnižší podání (Kč)	930 000	Technický stav	Dobry, v domě proběhla výměna svodů a oken. Byt je v dobrém stavu, průměrně opotřebovaný.
Minimální příhoz (Kč)	15 000		
Dražební jistota (Kč)	235 000		
Datum dražení	Květen 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrazby.cz, 2021)

Tabulka 32: Nemovitost 15–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlová
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Státní/obecní
Dispozice	2+1	Podlaží	1.NP (Celkem 6 NP)
Rozložení (m ²)	60	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	51 666,67	Garáž/parkování	Veřejné parkování – omezené
Prodejní cena (Kč)	3 100 000	Balkon/lodžie	NE
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	NE
Technický stav	Dům prošel revitalizací, okna jsou plastová. Byt udržovaný, výbava je však poněkud starší.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Dvojice bytů z tabulky č. 31 a tabulky č. 32 se nachází v samém centru Karlových Varů a jsou od sebe vzdáleny cca 280 metrů. Vydražený byt se s prodávaným bytem shoduje v dispozici, možnosti parkování a výbavě domovních jednotek. Každá z nemovitostí má v domě sklep, možnost parkování na ulici a nemá výtah ani balkon, popřípadě lodžii. Bytová jednotka 15–B se od té vydražené liší způsobem vlastnictví, kdy spoluvlastníkem nemovitosti je lázeňské centrum Karlových Varů. Stáří vydražené

nemovitosti se datuje až 100 let zpět. V minulosti nemovitost prošla několika rekonstrukcemi – výměna svodů a oken. Z hodnot uvedených v tabulce je zřejmé, že cena nemovitosti spravované Dumrealit.cz je o 33 952,38 Kč/m² vyšší. V tomto případě je výhodnější koupě bytu v exekuci, oproti nemovitosti nabízené na volném trhu, a to s úsporou necelých 192 %.

Tabulka 33: Nemovitost 16–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelový
Lokalita	Chodov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	6. NP (Celkem 6 NP)
Rozložení (m ²)	57,5	Sklepní kóje	Neuvedeno
Cena (Kč/m ²)	17 008,70	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	978 000	Balkon/lodžie	Neuvedeno
Znalecký posudek (Kč)	810 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	540 000	Technický stav	Lze předpokládat původní stav, bez zásadních úprav.
Minimální příhoz (Kč)	6 000		
Dražební jistota (Kč)	45 000		
Datum dražení	Únor 2021		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrázky.cz, 2021)

Tabulka 34: Nemovitost 16–B

Parametry prodané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelový
Lokalita	Chodov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	4. NP (Celkem 6 NP)
Rozložení (m ²)	67	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	22 238,81	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	1 490 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2011	Výtah	ANO
Technický stav	Byt v minulosti prošel rekonstrukcí, koupelna má zděné jádro. Dům je zateplený.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Tabulky č. 33 a č. 34 uvádí informace o bytových jednotkách vzdálených jen pár ulic od sebe v obci Chodov. Obě bytové jednotky jsou panelové a v osobním vlastnictví. Obě budovy jsou stejně vysoké, byt na prodej však leží o dvě patra níže než byt nabízený v dražbě. Detaily dražby neuvádí, zda k nemovité věci náleží také balkon nebo sklep, zatímco byt k prodeji má balkon/lodžii i sklep. Nemovitost nabízená na volném realitním trhu je téměř o 10 m² větší než byt vydražený. Na to je potřeba brát ohled ve chvíli, kdy se bude investor rozhodovat, jakou formu pořízení si vybere. Prodaná nemovitost

v minulosti prošla rekonstrukcí. Koupelna má zděné jádro a celý dům byl zateplený. Cenový rozdíl těchto nemovitostí činí 5 230 Kč/m². Nákup nemovité věci pořízené v dražbě představuje na rozdíl od nemovitosti na volném trhu úsporu necelých 31 %.

Tabulka 35: Nemovitost 17–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděná
Lokalita	Ostrov nad Ohří	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	3. NP (Celkem 5.NP)
Rozložení (m ²)	67,6	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	19 600,59	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	1 325 000	Balkon/lodžie	ANO
Znalecký posudek (Kč)	1 438 000	Výtah	NE
Nejnižší podání (Kč)	958 667	Technický stav	Standart, předpokládá se běžný stav bez velkých přestaveb.
Minimální příhoz (Kč)	5 000		
Dražební jistota (Kč)	150 000		
Datum dražení	Říjen 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrasby.cz)

Tabulka 36: Nemovitost 17–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlový
Lokalita	Ostrov nad Ohří	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	2. NP (Celkem 3 NP)
Rozložení (m ²)	55	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	27 254,55	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	1 499 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	NE
Technický stav	Po rekonstrukci, starší vybavení.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Další dvojicí nemovitostí jsou bytové jednotky z Ostrova nad Ohří. Nemovitost 17–A se nalézá ve zděné pětipatrové budově v osobním vlastnictví. Oproti tomu nemovitost 17–B je v cihlovém třípatrovém domě, také v osobním vlastnictví. Obě nemovité věci nemají výtah, ale balkon a sklepní kóji ano. Vydražený byt leží o jedno patro výše než byt nabízený realitní kanceláří. Dispozicí jsou si byty podobné, v čem se však odlišují, je užitná plocha, ta je u vydraženého bytu větší téměř o 13 m². Technický stav budovy a vydražené bytové jednotky nebyl konkrétně stanoven, proto lze

předpokládat běžný stav bez velkých zásahů a rekonstrukcí. Nemovitost, kterou nabízí realitní agentura Top reality, je po starší rekonstrukci, s plastovými okny a zateplením. Součástí nemovitosti 17–A je také spoluvlastnické právo na užívání společných prostor. Finanční úspora se opět bude týkat nemovitosti, která byla předmětem dražby, a to ve výši 39 %. Opět jsou zde na zvážení všechny parametry nemovitostí.

Tabulka 37: Nemovitost 18–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlový
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	Neuvedeno (Celkem 7 NP)
Rozložení (m ²)	56,5	Sklepní kóje	Neuvedeno
Cena (Kč/m ²)	31 061,95	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	1 755 000	Balkon/lodžie	Neuvedeno
Znalecký posudek (Kč)	2 400 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	1 200 000	Technický stav	Lze předpokládat původní stav, bez zásadních úprav.
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	200 000		
Datum dražení	Listopad 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrabzy.cz, 2021)

Tabulka 38: Nemovitost 18–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlový
Lokalita	Karlovy Vary	Vlastnictví	Spoluvlastnictví
Dispozice	2+1	Podlaží	3. NP (Celkem 4 NP)
Rozložení (m ²)	58	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	25 689,66	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	1 490 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	NE
Technický stav	Byt je v původním stavu, starší vybavení, ale nemovitost je udržovaná.		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Nemovitosti z tabulek č. 37 a č. 38 jsou bytové jednotky o stejných dispozičních rozměrech nacházející se v Karlových Varech. Nemovitosti spolu sousedí, jedná se tedy o jeden blok domů. Jelikož k dražbě nebyl zveřejněn znalecký posudek, jsou dostupné pouze omezené informace o dražené nemovitosti. S jistotou lze říci, že nemovitost je v osobním vlastnictví a nachází se v sedmipatrové cihlové budově. Budova je udržovaná a bytová jednotka má zateplení i plastová okna. Co se týká interiéru, lze se domnívat, že neproběhly žádné velké revitalizace. Agentura Česká Společnost Realitní

uvádí, že byt jimi nabízený (18-B) je v původním stavu a tím umožňuje investorovi provést rekonstrukci. Součástí práv na nemovitou věc je také spoluvlastnictví veřejných prostor domu. Cenový rozdíl u těchto dvou nemovitostí je 5 372,29 Kč/ m². Výhodnější kup v tuto chvíli vzniká u nemovitosti nabízené realitní společností. Nemovitost v exekuci by byla oproti prodávané nemovitosti přeplacena o 17,3 %.

Tabulka 39: Nemovitost 19–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděná
Lokalita	Sokolov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	Neuvedeno
Rozložení (m ²)	63	Sklepní kóje	Neuvedeno
Cena (Kč/m ²)	15 978,84	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	1 006 667	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	925 000	Výtah	ANO
Nejnižší podání (Kč)	616 667	Technický stav	Lze předpokládat původní stav, bez zásadních úprav.
Minimální příhoz (Kč)	10 000		
Dražební jistota (Kč)	160 000		
Datum dražení	Červenec 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrasby.cz, 2021)

Tabulka 40: Nemovitost 19–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Panelová
Lokalita	Sokolov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1	Podlaží	5. NP (Celkem 7 NP)
Rozložení (m ²)	66,56	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	23 888,22	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Prodejní cena (Kč)	1 590 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Březen 2021	Výtah	ANO
Technický stav	Byt je po rekonstrukci. Budova též prošla revitalizací		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Předposlední dvojice bytů se nachází v Sokolově. Jedná se o bytové jednotky 19–A a 19–B, které jsou dispozičně stejné a rozměrově podobné. Obě nemovitosti jsou v osobním vlastnictví, avšak vydražená bytová jednotka je zděná, zatímco druhá budova je panelová. Obě nemovité věci mají výtah a možnost parkování před domem. Budova, ve které se nachází vydražená bytová jednotka, je zateplený a všechny byty mají plastová okna. To samé lze říci i o druhé budově. Byt nabízený na volném trhu prošel rekonstrukcí kuchyně, bylo vytvořeno zděné jádro a elektrika v mědi. Prodáváný byt ještě navíc vlastní

sklep a balkon. Všechny tyto aspekty mohou ovlivňovat výslednou cenu nemovitosti. Cenový rozdíl je 7 909,38 Kč/ m², což představuje úsporu ve výši 49 %. Cenou za m² vychází výhodněji byt v exekuci. Záleží pouze na investorovi, zda je ochotný investovat.

Tabulka 41: Nemovitost 20–A

Parametry vydražené nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Zděný
Lokalita	Sokolov	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	4. NP (Celkem 4 NP)
Rozložení (m ²)	50,40	Sklepní kóje	Ano
Cena (Kč/m ²)	11 230,16	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu – omezené
Vydražená cena (Kč)	566 000	Balkon/lodžie	NE
Znalecký posudek (Kč)	616 000	Výtah	Neuvedeno
Nejnižší podání (Kč)	308 000	Technický stav	Budova po revitalizaci
Minimální příhoz (Kč)	3 000		
Dražební jistota (Kč)	100 000		
Datum dražení	Srpen 2020		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Okdrazby.cz, 2021)

Tabulka 42: Nemovitost 20–B

Parametry prodávané nemovitosti			
Typ nemovitosti	Byt	Stavba	Cihlový
Lokalita	Ostrov nad Ohří	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1	Podlaží	3. NP (Celkem 5 NP)
Rozložení (m ²)	54	Sklepní kóje	ANO
Cena (Kč/m ²)	23 129,63	Garáž/parkování	Veřejné parkování u domu
Prodejní cena (Kč)	1 249 000	Balkon/lodžie	ANO
Stáří inzerátu	Únor 2020	Výtah	NE
Technický stav	Budova prošla revitalizací		

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Sreality.cz, 2021)

Poslední dvojice nemovitostí (tabulka č. 41 a č. 42) je také ze Sokolova. Stejně jako tomu bylo u Karlových Varů i tady dané nemovitosti dělí řeka Ohře, a přitom jsou od sebe vzdálené necelých 500 metrů. Společným prvkem nemovitostí je technický stav budov. Obě budovy prošly v posledních pár letech revitalizací, došlo k opravě střechy, okapů, zateplení, kanalizace a rozvodu vody, výměně oken. Obě nemovitosti jsou v osobním vlastnictví. Nemovitost určená k prodeji má balkon a velké množství parkovacích míst. Vydražená bytová jednotka i byt nabízený na volném realitním trhu leží ve vyšších

patrech. Na základě absence znaleckého posudku je těžké určit stav vydražené bytové jednotky. Předpokládá se, že je v nezměněném původním stavu. Tento faktor může být jedním z rozhodujících faktorů určení ceny. K vlastnickému právu na draženou nemovitost patří také spoluvlastnické právo na společných částech domovní jednotky. Při přepočtu na porovnávací jednotku vychází cena vydraženého bytu o 11 899 Kč/ m² levněji. Je tedy výhodnější investovat do nemovité věci v exekuci s úsporou 105 %, oproti nákupu nemovité věci nabízené skrze realitní agentury.

4.3 Porovnání způsobu pořízení nemovitosti v dražbě a na volném trhu

Tabulka 43: Přehled nemovitostí v exekuci

	Bytové jednotky	Rozloha (m ²)	Vydražená cena (Kč)	Cena Kč/m ²	Nejnižší podání (Kč)	Znalecký posudek (Kč)	Podíl ceny znaleckého posudku k vydražené ceně (%)	Výše úspory k odhadní ceně (%)	Podíl nejnižšího podání k vydražené ceně (%)	Přeplatek nejnižšího podání (%)
hlavní město Praha	Nemovitost 1-A	41,3	3 500 000	84 745,76	1 480 000	2 960 000	84,57	-	42,29	57,71
	Nemovitost 2-A	100,3	10 150 000	101 196,41	5 500 000	11 000 000	108,37	8,37	54,19	45,81
	Nemovitost 3-A	53,59	5 170 000	96 473,22	3 990 000	5 170 000	100	-	77,18	22,82
	Nemovitost 4-A	53,8	4 300 000	79 925,65	2 666 667	4 000 000	93,02	-	62,02	37,98
	Nemovitost 5-A	41,3	3 600 000	87 167,07	3 000 000	4 000 000	111,11	11,11	83,33	16,67
	Nemovitost 6-A	36	2 340 000	65 000,00	2 040 000	2 400 000	102,56	2,56	87,18	12,82
	Nemovitost 7-A	67,73	5 300 000	78 251,88	2 467 000	3 700 000	69,81	-	46,55	53,45
	Nemovitost 8-A	89,37	6 224 000	69 643,06	6 224 000	6 224 000	100	-	100	0
	Nemovitost 9-A	76	4 020 000	52 894,74	3 020 000	3 928 000	97,71	-	75,12	24,88
	Nemovitost 10-A	47,7	3 676 667	77 078,97	3 666 667	5 500 000	149,59	49,59	99,73	0,27
Karlovarský kraj	Nemovitost 11-A	60,76	1 425 075	23 454,16	1 023 333	1 535 000	107,71	7,71	71,81	28,19
	Nemovitost 12-A	47,5	1 274 000	26 821,05	955 900	1 433 000	112,48	12,48	75,03	24,97
	Nemovitost 13-A	144,15	4 010 000	27 818,24	3 360 000	4 480 000	111,72	11,72	83,79	16,21
	Nemovitost 14-A	29,5	693 333	23 502,81	693 333	1 040 000	150,00	50,00	100	0
	Nemovitost 15-A	52,5	930 000	17 714,29	930 000	1 395 000	150,00	50,00	100	0
	Nemovitost 16-A	57,5	978 000	17 008,70	540 000	810 000	82,82	-	55,21	44,79
	Nemovitost 17-A	67,6	1 325 000	19 600,59	958 667	1 438 000	108,53	8,53	72,35	27,65
	Nemovitost 18-A	56,5	1 755 000	31 061,95	1 200 000	2 400 000	136,75	36,75	68,38	31,62
	Nemovitost 19-A	63	1 006 667	15 978,84	616 667	925 000	91,89	-	61,26	38,74
	Nemovitost 20-A	50,4	566 000	11 230,16	308 000	616 000	108,83	8,83	54,42	45,58
	MAXIMUM	144,15	10 150 000	101 196,41	6 224 000	11 000 000	150,00	-	100,00	-
	MINIMUM	29,5	566 000	11 230,16	308 000	616 000	69,81	-	42,29	-
	PRŮMĚR	61,83	3 112 187	50 328,38	2 232 012	3 247 700	108,87	21,47	73,49	26,51
	MEDIÁN	55,15	2 920 000	41 978	1 760 000	2 680 000	108,04	11,42	73,69	26,31

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 43 jsou uvedeny všechny nemovitosti, které se staly předmětem exekuce a byly prodány v dražbě. Bytové jednotky s rozměrově největší (13-A) i nejmenší (14-A) plochou se nachází v Karlových Varech. Za celkově nejvyšší cenu byla vydražena nemovitost z pražské čtvrti Karlín, a to za 10 150 000 Kč. Oproti tomu nemovitost 20-A z Ostrova nad Ohří se podařilo vydražit za pouhých 566 000 Kč. Průměrná hodnota vydražených nemovitostí byla 3 112 187 Kč. Střední hodnota, kterou uvádí medián je 2 920 000 Kč. Pro potřeby následných komparací byly hodnoty vydražených cen a rozlohy převedeny na společnou jednotku Kč/m². Tedy průměrná cena za vydražený byt vychází na 50 328,38 Kč/m². Průměrná výše znaleckého posudku byla 3 247 700 Kč. Bylo vydraženo 6 bytových jednotek jejichž cena překonala hranici ceny, kterou určil soudní znalec. U dalších dvou nemovitostí se vydražená cena rovnala ceně odhadní. Ze vzorků bytových jednotek je patrné, že průměrná výše úspory vzhledem k odhadní ceně tvoří 21,47 %. Nejnižší podání bylo u nemovitosti 1-A. U třech nemovitostí byla zaznamenána stejná výše nejnižšího podání a vydražené ceny. To bylo způsobeno tím, že se dražby účastnil pouze jeden dražebník. Nejnižší podání bylo průměrně přeplaceno o 26,51 %.

Tabulka 44: Přehled nemovitostí nabízených na volném trhu

	Bytové jednotky	Rozloha (m ²)	Prodejní cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)
hlavní město Praha	Nemovitost 1-B	42	3 990 000	95 000,00
	Nemovitost 2-B	91	8 655 000	95 109,89
	Nemovitost 3-B	56	6 500 000	116 071,43
	Nemovitost 4-B	55	4 750 000	86 363,64
	Nemovitost 5-B	42	4 480 000	106 666,67
	Nemovitost 6-B	39	3 900 000	100 000,00
	Nemovitost 7-B	65,7	5 470 000	83 257,23
	Nemovitost 8-B	89,7	7 000 000	78 037,90
	Nemovitost 9-B	80	5 000 000	62 500,00
	Nemovitost 10-B	40	3 800 000	95 000,00
Karlovarský kraj	Nemovitost 11-B	67	1 770 000	26 417,91
	Nemovitost 12-B	53	1 480 000	27 924,53
	Nemovitost 13-B	122	4 160 000	34 098,36
	Nemovitost 14-B	30	1 295 000	43 166,67
	Nemovitost 15-B	60	3 100 000	51 666,67
	Nemovitost 16-B	67	1 490 000	22 238,81
	Nemovitost 17-B	55	1 499 000	27 254,55
	Nemovitost 18-B	58	1 490 000	25 689,66
	Nemovitost 19-B	66,56	1 590 000	23 888,22
	Nemovitost 20-B	54	1 249 000	23 129,63
	MAXIMUM	122	8 655 000	116 071
	MINIMUM	30	1 249 000	22 239
	PRŮMĚR	61,65	3 633 400	61 174
	MEDIÁN	57	3 850 000	57 083

Zdroj: Vlastní zpracování

Do tabulky č. 44 jsou zaneseny informace o nemovitostech, které byly prodány na volném trhu. Průměrná rozloha bytů nabízených realitními kanceláři byla 61,65 m². Stejně jako tomu bylo u nemovitostí v exekuci, i zde jsou byty s největší i nejmenší rozlohou z Karlových Varů. Nemovitost 2-B byla prodána za cenu 8 655 000 Kč, což je nejvyšší hodnota z výše uvedených vzorků. Nemovitost 20-B ležící v Ostrově nad Ohří byla prodána za nejnižší cenu 1 249 000 Kč. Průměrná hodnota cen bytů nabízených na volném trhu je 3 633 400 Kč. Pro možnost porovnání se vydělí údaje o rozloze pořizovací cenou a dojde k získání hodnoty v jednotkách Kč/m². Průměrná kupní cena vzorků je 61 174 Kč/ m² a střední hodnota činí 57 083 Kč/ m².

V následující tabulce č. 45 jsou uvedeny všechny nemovitosti a hodnoty jejich pořizovacích cen, jež byly převedeny na společné jednotky Kč/ m². Tabulka dále obsahuje vyčíslení výše investičních úspor a přeplatků. Základ pro výpočty vždy představuje nemovitost v exekuci. Pro zjištění, zda je investice do nemovitosti v exekuci výhodná, poslouží následující vzorec. Nejdříve je nutné cenu vydražené nemovitosti (Kč/ m²) vydělit číslem 100. Výsledné číslo bude následně dělit rozdíl mezi vydraženou a prodejní cenou (Kč/ m²). Výsledek vyjde v procentech. Pokud bude rozdíl mezi vydraženou cenou a prodejní cenou záporný, pak se nejedná o úsporu nýbrž o přeplatek.

Tabulka 45: Zhodnocení investic do nemovitostí v exekuci

Bytové jednotky	Cena vydražené nemovitosti (Kč/m ²)	Cena prodané nemovitosti (Kč/m ²)	Rozdíl mezi cenou prodejní a vydraženou (Kč/m ²)	Úspora (%)	Přeplatek (%)	Výhodnost investice do nemovitosti v exekuci
	nemovitost "A"	nemovitost "B"				
Nemovitost 1	84 745,76	95 000,00	10 254,24	12,10		ANO
Nemovitost 2	101 196,41	95 109,89	-6 086,52	-	6,015	NE
Nemovitost 3	96 473,22	116 071,43	19 598,21	20,31		ANO
Nemovitost 4	79 925,65	86 363,64	6 437,99	8,05		ANO
Nemovitost 5	87 167,07	106 666,67	19 499,60	22,37		ANO
Nemovitost 6	65 000,00	100 000,00	35 000,00	53,85		ANO
Nemovitost 7	78 251,88	83 257,23	5 005,35	6,40		ANO
Nemovitost 8	69 643,06	78 037,90	8 394,85	12,05		ANO
Nemovitost 9	52 894,74	62 500,00	9 605,26	18,16		ANO
Nemovitost 10	77 078,97	95 000,00	17 921,03	23,25		ANO
Nemovitost 11	23 454,16	26 417,91	2 963,75	12,64		ANO
Nemovitost 12	26 821,05	27 924,53	1 103,48	4,11		ANO
Nemovitost 13	27 818,24	34 098,36	6 280,12	22,58		ANO
Nemovitost 14	23 502,81	43 166,67	19 663,85	83,67		ANO
Nemovitost 15	17 714,29	51 666,67	33 952,38	191,67		ANO
Nemovitost 16	17 008,70	22 238,81	5 230,11	30,75		ANO
Nemovitost 17	19 600,59	27 254,55	7 653,95	39,05		ANO
Nemovitost 18	31 061,95	25 689,66	-5 372,29	-	17,30	NE
Nemovitost 19	15 978,84	23 888,22	7 909,38	49,50		ANO
Nemovitost 20	11 230,16	23 129,63	11 899,47	105,96		ANO
MAXIMUM	101 196,41	116 071,43	35 000,00	191,67	17,30	-
MINIMUM	11 230,16	22 238,81	-6 086,52	4,11	6,01	-
MEDIÁN	41 978,34	57 083,33	8 152,11	22,47	11,65	-

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejvyšší cenu (116 071,43 Kč) za m² zaplatili investoři při nákupu bytové jednotky 3-B na volném trhu. Naopak nejnižší cena (11 230,16Kč) za jednotku m² byla pořízena v exekuci a jednalo se o nemovitost 20-A. Medián pro nemovitosti v exekuci vychází na 41 978,34 Kč/ m². Pro nemovitosti nabízené na volném trhu je střední hodnota o něco vyšší a to 57 083,33 Kč/ m². Maximální úspora proběhla u nemovitosti z Karlových Varů (15-A a 15-B) ve výši 191,67 %. K nejnižší úspoře (4 %) došlo mezi bytovými jednotkami 12-A a 12-B. Ve dvou případech došlo k přeplacení nemovitosti v exekuci. Nemovitosti

2-A a 2-B byly přeplaceny o 60,15 % a druhý přeplatek byl ve výši 17,30 % (bytové jednotky 18-A, 18-B).

Pro účely zjištění průměrné ceny vydražené nemovitosti a nemovitosti nabízené na volném trhu budou datové vzorky očištěny o extrémní hodnoty. Pro zamezení nepřesností budou odstraněny nejvyšší (15-A, 15-B) a nejnižší (18-A, 18-B) hodnoty úspor. Modifikace bude uvedena v následující tabulce č. 46.

Tabulka 46: Stanovení průměrné úspory pořízení nemovitostí v exekuci

Bytové jednotky	Cena vydražené nemovitosti (Kč/m ²)	Cena prodané nemovitosti (Kč/m ²)	Rozdíl mezi cenou prodejní a vydraženou (Kč/m ²)	Úspora (%)
	nemovitost "A"	nemovitost "B"		
Nemovitost 1	84 745,76	95 000,00	10 254,24	12,10
Nemovitost 2	101 196,41	95 109,89	-6 086,52	-
Nemovitost 3	96 473,22	116 071,43	19 598,21	20,31
Nemovitost 4	79 925,65	86 363,64	6 437,99	8,05
Nemovitost 5	87 167,07	106 666,67	19 499,60	22,37
Nemovitost 6	65 000,00	100 000,00	35 000,00	53,85
Nemovitost 7	78 251,88	83 257,23	5 005,35	6,40
Nemovitost 8	69 643,06	78 037,90	8 394,85	12,05
Nemovitost 9	52 894,74	62 500,00	9 605,26	18,16
Nemovitost 10	77 078,97	95 000,00	17 921,03	23,25
Nemovitost 11	23 454,16	26 417,91	2 963,75	12,64
Nemovitost 12	26 821,05	27 924,53	1 103,48	4,11
Nemovitost 13	27 818,24	34 098,36	6 280,12	22,58
Nemovitost 14	23 502,81	43 166,67	19 663,85	83,67
Nemovitost 16	17 008,70	22 238,81	5 230,11	30,75
Nemovitost 17	19 600,59	27 254,55	7 653,95	39,05
Nemovitost 19	15 978,84	23 888,22	7 909,38	49,50
Nemovitost 20	11 230,16	23 129,63	11 899,47	105,96
PRŮMĚR	53 210,63	63 673,63	10 463,01	30,87
MEDIÁN	58 947,37	70 268,95	8 152,11	22,37

Zdroj: Vlastní zpracování

Zjištěná průměrná cena u vydražených nemovitostí je 53 210,63 Kč/ m². Hodnota mediánu je o 5 737 Kč/ m² vyšší. Průměrná cena za prodanou nemovitost vychází na 63 673 ,63 Kč/m². Šest z osmnácti nemovitostí v exekuci svou hodnotou (Kč/ m²) přesahují hranici průměrného rozdílu (10 463,01 Kč/ m²) cen vydražených a prodaných nemovitostí. Z výše uvedené tabulky je patrná průměrná úspora 30,87 % při pořízení

nemovitostí v exekuci namísto pořízení nemovitosti na volném realitním trhu. Medián pro úspory je ve výši 22,37 %.

Dvě následující tabulky (č. 47, č. 48) obsahují vzorky rozdělené podle krajů. V každé jedné tabulce jsou uvedeny základní parametry pro stanovení ceny. Je vypočtena průměrná úspora, u nemovitostí v exekuci je stanoven rozdíl mezi cenou příklepu a cenou stanovenou soudním znalcem. V rámci dílčí cenové analýzy je vyjádřen rozdíl mezi prodejní cenou a cenou příklepu.

Tabulka 47: Zhodnocení investic do všech nemovitostí v hl. m. Praze

Bytové jednotky	Nemovitost v exekuci "A"				Nemovitost na volném trhu "B"				Rozdíl ceny znaleckého posudku a ceny vydražené (Kč)	Podíl odhadní ceny kvydražené ceně (%)	Výše úspor vůči odhadní ceně (%)	Rozdíl prodejní a vydražené ceny (Kč/m ²)	Výše úspor (%)	Přeplatek (%)
	Rozloha (m ²)	Vydražená cena (Kč)	Cena Kč/m ²	Znalecký posudek (Kč)	Rozloha (m ²)	Prodejní cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)							
Nemovitost 1	41,3	3 500 000	84 745,76	2 960 000	42	3 990 000	95 000,00	540 000	84,57	-	10 254,24	12,10		
Nemovitost 2	100,3	10 150 000	101 196,41	11 000 000	91	8 655 000	95 109,89	-850 000	108,37	8,37	-6 086,52	-	6,01	
Nemovitost 3	53,59	5 170 000	96 473,22	5 170 000	56	6 500 000	116 071,43	0	100,00	0	19 598,21	20,31		
Nemovitost 4	53,8	4 300 000	79 925,65	4 000 000	55	4 750 000	86 363,64	300 000	93,02	-	6 437,99	8,05		
Nemovitost 5	41,3	3 600 000	87 167,07	4 000 000	42	4 480 000	106 666,67	-400 000	111,11	11,11	19 499,60	22,37		
Nemovitost 6	36	2 340 000	65 000,00	2 400 000	39	3 900 000	100 000,00	-60 000	102,56	2,56	35 000,00	53,85		
Nemovitost 7	67,73	5 300 000	78 251,88	3 700 000	65,7	5 470 000	83 257,23	1 600 000	69,81	-	5 005,35	6,40		
Nemovitost 8	89,37	6 224 000	69 643,06	6 224 000	89,7	7 000 000	78 037,90	0	100,00	0	8 394,85	12,05		
Nemovitost 9	76	4 020 000	52 894,74	3 928 000	80	5 000 000	62 500,00	92 000	97,71	-	9 605,26	18,16		
Nemovitost 10	47,7	3 676 667	77 078,97	5 500 000	40	3 800 000	95 000,00	-1 823 333	149,59	49,59	17 921,03	23,25		
PRŮMĚR	60,709	4 828 067	79237,68	4888200	60,04	5 354 500	91800,68	-60133,3	101,68	11,94	12 563,00	19,62		

Zdroj: Vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce (č. 47) jsou předloženy všechny nemovitosti spadající do hlavního města Prahy. Ve čtyřech případech byla nemovitá věc v exekuci pořízena za cenu vyšší, než byla odhadní cena. U dalších čtyřech nemovitostí byl příklep učiněn ještě před dosažením ceny navrhnuté znalcem. V tu chvíli docházelo k úsporám. Průměrná hodnota všech úspor vůči odhadní ceně je téměř 12 %. U bytové jednotky 3-A byla vydražená cena rovna ceně, kterou určil odhadce. Stejně tomu tak bylo u nemovitosti 8-A. Hodnota příklepu se rovnala odhadní ceně. Průměrný rozdíl mezi prodejní cenou a cenou vydraženou je 12 563 Kč/ m². Průměrná úspora při pořízení nemovitosti v exekuci je 19,62 %. Je zde identifikován jeden přeplatek (dvojice nemovitostí 2-A, 2-B) a to z toho důvodu, že cena za jednotku m² za nemovitost v dražbě byla vyšší než cena prodejní.

Tabulka 48: Zhodnocení investic do všech nemovitostí v Karlovarském kraji

Bytové jednotky	Nemovitost v exekuci "A"				Nemovitost na volném trhu "B"			Rozdíl ceny znaleckého posudku a ceny vydražené (Kč)	Podíl odhadní ceny k vydražené ceně (%)	Výše úspor vůči odhadní ceně (%)	Rozdíl prodejní a vydražené ceny (Kč/m ²)	Výše úspor (%)	Přeplatek (%)
	Rozloha (m ²)	Vydražená cena (Kč)	Cena Kč/m ²	Znalecký posudek (Kč)	Rozloha (m ²)	Prodejní cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)						
Nemovitost 11	60,76	1 425 075	23 454,16	1 535 000	67	1 770 000	26 417,91	-109 925	107,71	7,71	2 963,75	12,64	
Nemovitost 12	47,5	1 274 000	26 821,05	1 433 000	53	1 480 000	27 924,53	-159 000	112,48	12,48	1 103,48	4,11	
Nemovitost 13	144,15	4 010 000	27 818,24	4 480 000	122	4 160 000	34 098,36	-470 000	111,72	11,72	6 280,12	22,58	
Nemovitost 14	29,5	693 333	23 502,81	1 040 000	30	1 295 000	43 166,67	-346 667	150,00	50,00	19 663,85	83,67	
Nemovitost 15	52,5	930 000	17 714,29	1 395 000	60	3 100 000	51 666,67	-465 000	150,00	50,00	33 952,38	191,67	
Nemovitost 16	57,5	978 000	17 008,70	810 000	67	1 490 000	22 238,81	168 000	82,82	-17,18	5 230,11	30,75	
Nemovitost 17	67,6	1 325 000	19 600,59	1 438 000	55	1 499 000	27 254,55	-113 000	108,53	8,53	7 653,95	39,05	
Nemovitost 18	56,5	1 755 000	31 061,95	2 400 000	58	1 490 000	25 689,66	-645 000	136,75	36,75	-5 372,29	-	17,3
Nemovitost 19	63	1 006 667	15 978,84	925 000	66,56	1 590 000	23 888,22	81 667	91,89	-8,11	7 909,38	49,50	
Nemovitost 20	50,4	566 000	11 230,16	616 000	54	1 249 000	23 129,63	-50 000	108,83	8,83	11 899,47	105,96	
PRŮMĚR	62,941	1 396 308	21 419,08	1 607 200	63,256	1 912 300	30 547,50	-210 893	116	16	9 128	60	

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedená tabulka č. 48 obsahuje všechny vzorky nemovitostí nacházejících se na území Karlovarského kraje. Průměrná rozloha vydražených bytových jednotek je necelých 36 m². Průměrná cena bytů v exekuci vychází na 1 396 308 Kč, kdy v přepočtu na společnou jednotku m² připadá 21 419 Kč. Nemovité věci, nabízené na volném realitním trhu Karlovarského kraje, stály v přepočtu 30 547,5 Kč/ m², což je skoro o 9 100Kč/m² více než ceny bytů v exekuci. U nemovitosti 16-A a 19-A došlo k přeplacení odhadní ceny nemovitosti. Podíl odhadní ceny vzorku 16-A k vydražené ceně činí 82,82 %, u vzorku 19-A je procentuální podíl ve výši 91,89 %. Průměrná hodnota procentuálního podílu odhadní ceny na vydražené ceně je 16 %. Nejnižší úsporu lze shledat u vzorku 11-A, kde úspora činila 7,71 %. Naopak nejvyšší míru úspory mají hned dvě nemovitosti (14-A, 15-A), a to ve výši 50 %. Při odečtení prodejní ceny nabízené realitní kanceláří a ceny vydražené v exekučním řízení, vyjde diference v Kč/m². Průměrná hodnota rozdílu mezi vydraženou a prodejní cenou je 9 128,42 Kč/m². Pro potřeby komparace jsou tyto hodnoty vysvětleny v procentech. Nejvyšší úspora ve výši necelých 192 % proběhla při nákupu nemovitosti 15-A. Při prodeji nemovitosti 11-A došlo k uspoření 12,64 % vůči ceně za obdobnou nemovitost nabízenou na volném trhu. V případě nákupu nemovitosti 18-A byla vydražená cena o 17,3 % vyšší než cena prodané nemovitosti. Při nákupu nemovitosti v exekuci bylo v průměru ušetřeno 59,99 % oproti nemovitostem nabízeným realitními kanceláři.

5 Výsledky a diskuse

V následující tabulce (č. 49 a č. 50) jsou shrnuty podstatné výsledky analýz stanovující výši výhodnosti investování do nemovitostí v exekuci.

Tabulka 49: Shrnutí výsledků výhodnosti investice

	Nemovitosti v exekuci	Nemovitosti na volném trhu
Průměrná kupní cena (Kč)	3 112 187	3 633 400
Průměrná kupní cena (Kč/ m ²)	50 328,38	61 174,00
průměrná rozloha (m ²)	61,83	61,65
Průměrná výše úspor (%)	30,87	-
Průměrný medián úspor (%)	22,37	-
Průměrná výše přeplatků (%)	-	11,65
Celková výhodnost pořízení	90,00	10

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě srovnávacích analýz došlo ke stanovení míry finanční úspory a celkové ekonomické výhodnosti nákupu nemovitostí, které jsou předmětem exekučního řízení. Ve výše uvedené tabulce (č.49) jsou k nalezení zásadní parametry, které určují míru výhodnosti investice do vydražené nemovitosti. Na základě hodnot výše lze jednoznačně říci, že výhodnější varianta investice je ta do nemovitostí v exekuci. Průměrná rozloha bytových jednotek je liší o pouhé desetiny procenta, avšak průměrné kupní ceny jednotlivých způsobů pořízení nemovitostí se liší o 521 213 Kč. Za vydraženou nemovitost investor zaplatí v průměru 3 112 187 Kč. Tento ukazatel však není směrodatný. Je důležité převést ceny nemovitostí na společnou měrnou jednotku a tou jsou Kč/m². Po přepočtení ukazatelů vychází průměrná cena pořízení nemovitosti v exekuci na 50 328,38 Kč/m². Průměrná cena nemovitostí nabízených na volném trhu je o 10 845,62 Kč/m² vyšší. U nemovitých věcí prodaných v dražbě došlo k průměrné úspoře 30,87 % oproti nákupu nemovitostí na volném trhu. Průměrný medián úspor tvoří 22,37 %. Z celkových dvaceti vzorků se v 90 % jednalo o finančně výhodné investice do nemovitostí v exekuci, byly tedy vyčísleny výše úspor. Zbylých 10 % představují dvě dvojice nemovitosti (2-A, 2-B;18-A, 18-B), u kterých vyšla výhodněji investice do nemovitostí pořízených přes realitní kancelář. Při koupi nemovitosti v exekuci došlo vůči nemovitostem nabízeným na volném trhu k přeplatku v průměrné výši 11,65 %. Nemovitost 2-A byla přeplacena o 6 % a výše přeplacení u bytové jednotky 18-A se rovnala 17,3 %.

Jedním z důvodů, proč došlo k přeplacení vydražené nemovitosti mohla být situace, kdy se na dražbě aktivně podílí velký počet dražebníků. V tu chvíli cena nemovité věci roste. Procesu dražby nemovitosti 2-A se zúčastnilo 11 účastníků a proběhlo 40 podání během jedné hodiny. Za další faktor ovlivňující cenu je možné považovat lokalitu. Jelikož se jednalo o nemovitost ležící ve velice žádané městské části Karlín, je pochopitelné, že cena nemovitosti rychle stoupala.

Tabulka 50: Shrnutí výsledků výhodnosti investic napříč kraji

	hlavní město Praha		Karlovarský kraj	
	Nemovitosti v exekuci	Nemovitosti na volném trhu	Nemovitosti v exekuci	Nemovitosti na volném trhu
Průměrná kupní cena (Kč)	4 828 067	5354500	1 396 308	1912300
Průměrná kupní cena (Kč/ m ²)	79 237,68	91800,68	21 419,08	30547,50
průměrná rozloha (m ²)	60,71	60,04	62,94	63,25
Průměrná výše úspor (%)	19,62	-	59,99	-
Výše přeplatků (%)	-	6,1	-	17,30
Celková výhodnost pořízení	90,00	10	90,00	10

Zdroj: Vlastní zpracování

Při porovnání vzorků z tabulky č. 50 lze říci, že nemovitosti pořízené v Karlovarském kraji vyjdou výhodněji. Ceny všech bytových jednotek z hlavního města Prahy jsou několika násobně vyšší než ceny nemovitostí v Karlovarském kraji. Průměrnou rozlohou jsou vydražené byty menší přibližně o 2 %, u nemovitostí na volném trhu to je lehce přes 3 %. Průměrná kupní cena vydražené nemovitosti v Praze je o 57 818,6 Kč/m² dražší než cena vydraženého bytu v okolí Karlových Varů. V případě průměrné výše úspor u pražských vydražených nemovitostí se jedná o hodnotu 19,62 %. Pro vydražené nemovitosti v Karlových Varech a jejich okolí je výhodná cenová úspora ve výši 59,99 % oproti ceně nemovitostí nabízených na volném trhu. Jde o 40% nárůst úspor oproti ceně pražských nemovitostí. Z deseti pražských bytů, které byly nakoupeny v dražbě, přesáhla cena jedné nemovitosti (konkrétně bytové jednotky 2-A) cenu nemovitosti nabízenou na volném realitním trhu. Došlo tedy k přeplacení nemovitosti v dražbě a to o 6,1 %. V Karlovarském kraji také došlo k přeplacení ceny jedné vydražené nemovitosti (12-A), a to o 17,30 %.

Na základě výše uvedených dat lze konstatovat, že investování do nemovitostí v exekuci je pro investory ve velké většině případů výhodné. Podle výše uvedené tabulky č. 49 je pro investory jistější investovat peníze do nemovitostí nacházejících se mimo hlavní a velká města. Důvodem je, že se v posledních desítkách let zvyšuje vlna popularity suburbanizace, ceny nemovitostí v příměstských lokalitách jsou vysoké a lidé hledají různé alternativy. Jednou takovou alternativou se může stát byt v okresním městě s krátkou dojezdovou vzdáleností do krajského města. Pořizovací ceny nemovitostí jsou v těchto oblastech nižší a s postupující suburbanizací se pomalu začíná zvyšovat poptávka po těchto „produktech“. Je také důležité věnovat pozornost dalším aspektům, které ovlivňují cenu nemovitosti, jako je například míra zaměstnanosti v daném městě či rozmanitá nabídka pracovních míst. Záleží také na tom, za jakým účelem chce investor nemovitost pořídit, zda se jedná o dlouhodobou investici či spekulaci.

6 Závěr

Cílem této diplomové práce byla komparace vydražených nemovitostí vůči nemovitostem pořízených na volném realitním trhu. Na základě analýzy dat došlo k vyhodnocení výše úspor a ekonomické výhodnosti v rámci investic do nemovitostí.

Před zahájením analýzy bylo nutné provést deskripci pojmů potřebných pro správné pochopení principu investování. Bylo nezbytné vysvětlit pojmy vztahující se k problematice dluhů, insolvenčí, exekucí a dražeb. Charakteristika těchto pojmů byla podkladem pro vytyčení výhod a nevýhod investování do nemovitostí.

Pro analýzu ekonomické výhodnosti investic do nemovitostí bylo vybráno dvacet nemovitostí, které byly předmětem exekučního řízení. Dále bylo vyhledáno dvacet obdobných nemovitostí, které však byly nabízeny na volném trhu. Před použitím cenové srovnávací analýzy, která byla nástrojem pro dosažení hlavního cíle této práce, musely být získané hodnoty převedeny na společnou jednotku. Pro dosažení komparace cen mezi nemovitostmi pořízenými v exekuci a na volném realitním trhu došlo k vytvoření společné jednotky Kč/m². Jako základ všech výpočtů figurovaly reálné hodnoty nemovitostí v exekuci. V 90 % případů vyšla cena nemovitosti v exekuci jako výhodná. Zbýlých 10 % představují dvě nemovitosti, jejichž cena pořízení byla vyšší než tržní hodnota nemovitosti prodávané realitní kanceláří. Průměrná výše přeplatku činila 11,65 %. V osmnácti případech z celkových dvaceti došlo k výhodné koupi vydražené nemovitosti a tím došlo k průměrné finanční úspoře ve výši **30,87 %**. Průměrná cena pořízení nemovitosti v exekuci vychází na **53 210,63 Kč/m²**, což je o **10 463,01 Kč/m²** méně než průměrná cena pořízení nemovitosti na volném trhu.

V rámci analýzy nemovitostí pořízených v dražbě bylo stanoveno podílové vyjádření příklepu na odhadní ceně. Hodnota průměrné úspory **21,47 %** vyjadřuje procento toho, o kolik je odhadní cena vyšší, než za kolik byla bytová jednotka skutečně prodána. Hodnota průměrného přeplatku činí **13,36 %**. Ve dvou případech se stalo, že výše ceny se shodovala s cenou, kterou stanovil odhadce. Došlo k tomu v momentě, kdy se dražby účastní více dražebníků, ale investor chce nemovitost za každou cenu koupit, a tak první a zároveň poslední podání bylo ve výši znaleckého posudku. Na základě výše uvedené hodnoty z úspor lze usoudit, že došlo k přeplacení odhadních cen. Mezi důvody, proč k tomuto v praxi dochází, jsou situace, kdy má odhadce k věci nějakou osobní vazbu.

Stanovení ekonomické výhodnosti investice do nemovitostí podle krajů je dílčí součástí komparační analýzy. Byla stanovena výše úspor vůči odhadní ceně, rozdíl mezi prodejní cenou a cenou vydraženou, a následná úspora či přeplatek v rámci investování do nemovitostí v exekuci. Byly analyzovány vzorky z Karlovarského kraje a z hlavního města Prahy. Z výsledků analýz je patrné, že investování do nemovitostí v exekuci v Karlovarském kraji lze považovat za výhodnější formu investování než investování do nemovitostí v Praze.

Průměrná výše cenových úspor u investování do nemovitostí, které jsou předmětem exekučního řízení v Praze, je **19,62 %**. Pořízení nemovitostí v exekuci z oblasti Karlovarského kraje dokáže investorům uspořit **59,99 %** částky, oproti nemovitostem nabízeným na volném trhu. Jedná se o 40% navýšení úspor ve srovnání s cenami vydražených nemovitostí v exekuci v Praze. Průměrný cenový rozdíl mezi cenami bytů v Praze se pohybuje kolem **12 560 Kč/m²**, což představuje průměrnou hodnotu 526 433 Kč. U bytových jednotek z Karlovarského kraje vyšla průměrná hodnota cenového rozdílu mezi cenou nemovitosti v exekuci a cenou za prodávanou nemovitost na realitním trhu na 515 993 Kč. Po převedení ceny na společnou srovnávací jednotku je tato hodnota stanovena na **9 128 Kč/m²**.

Z výsledků je zřejmé, že investování do nemovitostí v exekuci je i přes všechna rizika pro investora výhodnější. Mnohým rizikům je totiž možné předcházet uplatněním správného konzervativního přístupu při získávání a zpracovávání údajů o nemovitostech.

7 Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura

- BAUM, Andrew E. a David HARTZELL. *Global Property Investment: Strategies, Structures, Decisions*. Wiley-Blackwell, 2012. ISBN 9781444335286.
- BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013-. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-819-2.
- DĚDIČ, Jan. *Investiční společnosti a investiční fondy: Peněžní investice a rizika podnikání*. Praha: Prospektrum, 1992. ISBN 80-85431-52-1.
- GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce na peněžitě plnění v současné právní praxi: podle stavu k 1.1.2007*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-621-1.
- GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce v současné právní praxi: podle stavu k 1.1.2000*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2000. ISBN 80-7201-214-2.
- JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě! aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 9788026061359.
- JANKŮ, Martin. *Nemovitosti, byty - prodej a koupě: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. Brno: Computer Press, 2003. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 80-7226-899-6.
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.
- KIYOSAKI, Robert T. a Sharon L. LECHTER. *Bohatý táta, chudý táta*. Hodkovičky: Pragma, [2002]. ISBN 80-7205-889-4.
- KOHOUT, Pavel. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 4., rozš. vyd. Praha: Grada, 2005. Finanční trhy a instituce. ISBN 80-247-1438-8.
- NOVESKÝ, Ivan, BALABÁN, Zdeněk, ed. *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti*. Praha: COFET, c2009. ISBN 978-80-254-4207-4.
- NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.
- POLÁCH, Jiří. *Reálné a finanční investice*. V Praze: C.H. Beck, 2012. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-436-0.

- POLIŠENSKÁ, Petra a Radka FEBEROVÁ. Exekuční a insolvenční právo: výber z důležitých soudních rozhodnutí v exekučním a insolvenčním právu za období leden 2014 až prosinec 2015. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Musíš znát.. ISBN 978-80-755-2395-2.
- PRUDILOVÁ, Miloslava. Veřejné dražby a exekuce. Praha: Linde, 2001. ISBN 80-7201-288-6.
- REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-271-9299-1.
- ROLNÝ, Ladislav. *Nemovitosti - vzory smluv a podání*. Praha: Grada, 2000. Lex civium dux. ISBN 80-7169-807-5.
- RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. Finanční management. Praha: Grada, 2012. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4047-8.
- SCHELLEOVÁ, Ilona a Roman LAMKA. Exekuce v zrcadle právních předpisů. Ostrava: Key Publishing, 2007. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-36-6.
- SCHELLEOVÁ, Ilona. Exekuce. Ostrava: Key Publishing, 2008. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-91-5.
- SPÁČIL, Jiří. Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.
- SYROVÝ, Petr. Investování pro začátečníky. 3. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2016. Investice. ISBN 978-80-271-0092-7.
- TRIPES, Antonín. Exekuce v soudní praxi. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-483-x.

Legislativní dokumenty

- ČESKO. Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-120>
- ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- ČESKO. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-182>

ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

ČESKO. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-26>

ČESKO. Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád. In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-280>

ČESKO. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ČESKO. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010-2021 [cit. 14. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1963-99>

Internetové zdroje

Centrální registr dlužníků [online]. Česká republika: Centrální registr dlužníků, 2021 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.centralniregistrdluzniku.cz/>

Co je to dražba a jak probíhá? Portál dražeb [online]. Praha 4: Exekutorská komora České republiky, 2012 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.ekcr.cz/1/exekutori-radi/927-51-co-je-to-drazba-a-jak-probiha-portal-drazeb?>

Co je to exekuce? [online]. Praha 4: Exekutorská komora České republiky, 2012 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.ekcr.cz/1/exekutori-radi/794-6-co-je-to-exekuce?w=>

Dobrovolná a nedobrovolná dražba nemovitých věcí aneb není dražba jako dražba [online]. Brno: SEDLAKOVA LEGAL, 2019 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.sedlakovalegal.cz/dobrovolna-a-nedobrovolna-drazba-nemovitych-veci-aneb-neni-drazba-jako-drazba/>

DOLEČEK, Mgr. Marek. Nemovité věci obecně, druhy a jejich zatížení [online]. Praha 2: Czech Trade, 2018 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z:

<https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/2/>

CHEN, James. Real Estate [online]. 2021. New York: Dotdash, 2021 [cit. 2021-01-21].

Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/r/realstate.asp>

Insolvence [online]. Praha 10: O.C. Business Group, 2021 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z:

<https://www.insolvencni-navrhy.cz/insolvence.html>

Insolvenční rejstřík [online]. Praha 2: Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2008 [cit. 2021-01-

14]. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>

Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. [online]. Praha:

ATLAS CONSULTING spol., 2015 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z:

<https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektare-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>

Nemovité věci v novém občanském zákoníku [online]. Praha 1: EPRAVO.CZ, 2012 [cit.

2021-01-21]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nemovite-veci-v-novem-obcanskem-zakoniku-85218.html>

Pronájem investiční nemovitosti: výhody a nevýhody [online]. Praha 7: IPC Corporation

s.r.o. TOPlist, 2020 [cit. 2021-01-21]. Dostupné z:

<https://www.hypoindex.cz/clanky/pronajem-investicni-nemovitosti-vyhody-a-nevyhody/>

Pros and cons of investing in real estate (a detailed analysis) [online]. Lynnfield: Yankee

Capital Partners, 2020 [cit. 2021-01-21]. Dostupné z: <https://yankee-capital.com/pros-and-cons-of-investing-in-real-estate/>

PYTELA, MBA, LL.M., JUDr. David. Chci půjčit, co podepsat a jak si zajistit plnění

dlužníka [online]. Olomouc: Advokátní kancelář Olomouc, 2018 [cit. 2021-01-21].

Dostupné z: <https://akpytela.cz/clanky/articles/chci-pujcit-co-podepsat-a-jak-si-zajistit-plneni-dluznika/>

Splnění vymáhané povinnosti a úhrada plných nákladů exekuce a nákladů

oprávněného [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2021 [cit. 2021-01-21]. Dostupné

z: <https://exekuce.justice.cz/splneni-vymahane-povinnosti-a-uhrada-plnych-nakladu-exekuce-a-nakladu-opravneneho/>

TÉGL, PH.D., doc. JUDr. Petr. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých

věcí v NOZ - I. [online]. Praha 4: ATLAS CONSULTING spol., 2015 [cit. 2021-01-

21]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nektare-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>

TOMEK, Pavel. <https://www.adol.cz/blog-magicky-trojuhelnik-a-investovani-do-nemovitosti/> [online]. Praha: ADOL Monitor, 2019 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-magicky-trojuhelnik-a-investovani-do-nemovitosti/>

TOMEK, Pavel. Insolvenční rejstřík jako studnice tipů jak věřitelé přicházejí o peníze [online]. Praha 8: ADOL Monitor, 2019 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-insolvencni-rejstrik-jako-studnice-tipu-jak-veritele-prichazeji-o-penize/>

TOMEK, Pavel. Jak stoprocentně zjistíte všechny dluhy na nemovitosti [online]. Praha: ADOL Monitor, 2017 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-jak-stoprocentne-zjistite-vsechny-dluhy-nemovitosti/>

TOMEK, Pavel. Nový online kurz: 1. díl – Je lepší být spekulant nebo investor? [online]. Praha: ADOL Monitor, 2019 [cit. 2021-01-14]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-novy-online-kurz-1-dil-je-lepsi-byt-spekulant-nebo-investor/>

Video: Dražby, exekuce, insolvence a investování do zadlužených nemovitostí – Miroslav Jonáš [online]. Praha-Libeň: ADOL Monitor, 2021 [cit. 2021-01-29]. Dostupné z: <https://www.adol.cz/blog-video-drazby-exekuce-insolvence-a-investovani-do-zadluzenych-nemovitosti-miroslav-jonas/>

Zánik závazků dle občanského zákoníku [online]. Praha 1: EPRAVO.CZ, 2001 [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zanik-zavazku-dle-obcanskeho-zakoniku-3903.html>

Internetové zdroje pro praktickou část

Okdrazby.cz. *Bytová jednotka 2+kk – Praha 4 Chodov* [online]. Rokycany: OK dražby, [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/46867-bytova-jednotka-2-kk-praha-4-chodov#prettyPhoto>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-chodov-zdimericka/2832395612#img=0&fullscreen=false>

Exdrazby.cz. *Byt o výměře 100,30 m2 v Praze – Karlíně* [online]. Praha: exdrazby.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z:

https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=53412&taa=3&backurl=a=s**p=2**c1=2**c2=

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+1/praha-karlin-kolympiku/1099119964#img=7&fullscreen=false>

Exdražby.cz. *Byt 2+1, Vinohrady, 53,59m2* [online]. Praha: exdrazby.cz. Copyright © 2010 [cit. 02.03.2021]. Dostupné z:

[https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=57140&taa=3&backurl=a=s**p=1**c1=2**c2=7**taa=3**sorder=date_down**bextendet=1**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=19**pslau1_19\[1\]=108**pslau1_19\[2\]=27**pslau1_19\[3\]=35**pslau1_19\[4\]=43**pslau1_19\[5\]=51**pslau1_19\[6\]=60**pslau1_19\[7\]=78**pslau1_19\[8\]=86**pslau1_19\[9\]=94****ps2\[0\]=-1**](https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=57140&taa=3&backurl=a=s**p=1**c1=2**c2=7**taa=3**sorder=date_down**bextendet=1**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=19**pslau1_19[1]=108**pslau1_19[2]=27**pslau1_19[3]=35**pslau1_19[4]=43**pslau1_19[5]=51**pslau1_19[6]=60**pslau1_19[7]=78**pslau1_19[8]=86**pslau1_19[9]=94****ps2[0]=-1**)

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-vinohrady-nadprimaskou/3710291292#img=1&fullscreen=false>

Exdražby.cz. *Byt 3+1, Střížkov, 53,80m2* [online]. Praha: exdrazby.cz. Copyright © 2010 [cit. 02.03.2021]. Dostupné z:

[https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56905&taa=3&backurl=a=s**p=1**c1=2**c2=7**taa=3**sorder=date_down**bextendet=1**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=19**pslau1_19\[1\]=108**pslau1_19\[2\]=27**pslau1_19\[3\]=35**pslau1_19\[4\]=43**pslau1_19\[5\]=51**pslau1_19\[6\]=60**pslau1_19\[7\]=78**pslau1_19\[8\]=86**pslau1_19\[9\]=94****ps2\[0\]=-1**](https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56905&taa=3&backurl=a=s**p=1**c1=2**c2=7**taa=3**sorder=date_down**bextendet=1**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=19**pslau1_19[1]=108**pslau1_19[2]=27**pslau1_19[3]=35**pslau1_19[4]=43**pslau1_19[5]=51**pslau1_19[6]=60**pslau1_19[7]=78**pslau1_19[8]=86**pslau1_19[9]=94****ps2[0]=-1**)

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-strizkov-harrachovska/1845341532#img=7&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Dražba bytové jednotky 1+1 Praha – Libeň* [online]. Rokycany: OK dražby, [cit. 02.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/47479-drazba-bytove-jednotky-1-1-praha-liben#prettyPhoto>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR. [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+kk/praha-vysocany-parikova/3422895708#img=1&fullscreen=false>

Eurodražby. *Byt 1+1 ve 3.NP bytového domu v obci Praha* [online]. Praha: Eurodražby.cz Copyright © 2018 [cit. 02.03.2021]. Dostupné z: <https://www.eurodrazby.cz/seznam-nemovitosti/drazba?id=8863&nazev=byt-1%2B1-ve-3.np-bytoveho-domu-v-obci-praha%2C-okres-hlavni-mesto-praha>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/praha-strasnice-ke-strasnicke/1457532252#img=14&fullscreen=false>

Eurodražby. *Byt 3+1 v obci Praha, část obce Kunratice* [online]. Praha: Eurodražby.cz Copyright © 2018 [cit. 02.03.2021]. Dostupné z: <https://www.eurodrazby.cz/seznam-nemovitosti/drazba?id=8599&nazev=byt-3%2B1-v-obci-praha%2C-cast-obce-kunratice%2C-okres-hl.-mesto-praha>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-chodov-krejpskeho/3568373084#img=0&fullscreen=false>

Exdražby.cz. *Byt 3+kk o výměře 96 m2, Praha 4* [online]. Praha: exdražby.cz. Copyright © 2010 [cit. 02.03.2021]. Dostupné z: [https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56619&taa=3&backurl=a=s**p=1**c1=2**c2=7**taa=3**sorder=date_down**bextendet=1**psn3\[0\]=19****pslau1_19\[0\]=19**pslau1_19\[1\]=108**pslau1_19\[2\]=27**pslau1_19\[3\]=35**pslau1_19\[4\]=43**pslau1_19\[5\]=51**pslau1_19\[6\]=60**pslau1_19\[7\]=78**pslau1_19\[8\]=86**pslau1_19\[9\]=94****ps2\[0\]=-1**](https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56619&taa=3&backurl=a=s**p=1**c1=2**c2=7**taa=3**sorder=date_down**bextendet=1**psn3[0]=19****pslau1_19[0]=19**pslau1_19[1]=108**pslau1_19[2]=27**pslau1_19[3]=35**pslau1_19[4]=43**pslau1_19[5]=51**pslau1_19[6]=60**pslau1_19[7]=78**pslau1_19[8]=86**pslau1_19[9]=94****ps2[0]=-1**)

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-michle-druzstevni-ochoz/368254300#img=15&fullscreen=false>

Realdražby.cz. *Dražba bytu 3+1/L 76 m2 v Praze 8, Bohnicích* [online]. Realdražby.cz. Copyright © 2021 [cit. 02.03.2021]. Dostupné z: <https://www.realdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=&taa=&i=2776>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-bohnice-poznanska/370781532#img=7&fullscreen=false>

Exdražby.cz. *Byt 1+1 o výměře 47,7 m2, Praha 4* [online]. Praha: Exdražby.cz Copyright © 2010 [cit. 02.03.2021]. Dostupné z: https://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&aa=d&c1=2&i=56765&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=1**pfrom=**pto=**ps2[0]=-
1****sorder=date_down

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-02]

Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/praha-krc-horackova/3540868188#img=2&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt 2+1 v Karlových Varech* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright

©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/48840-byt-2-1-v-karlovych-varech>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05]

Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/karlovy-vary-stara-role-tresnova/2670935388#img=13&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt 2+1 v Karlových Varech* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright

©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/48526-byt-2-1-v-karlovych-varech-okr-karlovy-vary>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05]

Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/karlovy-vary-doubi-jahodova/3377945692#img=7&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Dražba bytu o velikosti 5+1 v Karlových Varech* [online]. Rokycany: OK

dražby s.r.o. Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/47470-drazba-bytu-o-velikosti-5-1-v-karlovych-varech>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05]

Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/5+1/karlovy-vary-drahovice-nam-v--rezace/4195441756#img=28&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt 1+kk v Karlových Varech* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o.

Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/46620-byt-1-kk-v-karlovych-varech>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05]

Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/1+1/karlovy-vary-bohatice-dubova/128294236#img=3&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt 2+1 v Karlových Varech* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/45663-byt-2-1-v-karlovych-varech>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/karlovy-vary-karlovy-vary-tylova/2981235804#img=10&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Dražba bytu 3+1 obec Chodov okres Sokolov* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/48177-drazba-bytu-3-1-obec-chodov-okres-sokolov>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/chodov-chodov-u-porcelanky/91225436#img=8&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt 2 + 1 s příslušenstvím, Ostrov nad Ohří* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/47508-byt-2-1-s-prislusenstvim-ostrov-nad-ohri#prettyPhoto>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/ostrov-ostrov-hlavni-trida/3358854492#img=20&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt 2+1 v Karlových Varech* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/47518-byt-2-1-v-karlovych-varech#prettyPhoto>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/karlovy-vary-karlovy-vary-horova/4173376604#img=9&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt v Sokolově, okr. Sokolov* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/46553-byt-v-sokolove-okr-sokolov>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/sokolov-sokolov-jelinkova/3117485404#img=0&fullscreen=false>

Okdrazby.cz. *Byt 2+1 v Sokolově* [online]. Rokycany: OK dražby s.r.o. Copyright ©., 2017 [cit. 05.03.2021]. Dostupné z: <https://okdrazby.cz/drazba/46701-byt-2-1-v-sokolove>

Sreality.cz: reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Praha: Seznam.cz. [cit. 2021-03-05]

Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/sokolov-sokolov-wolkerova/147455068#img=0&fullscreen=false>

Otevřená data o exekucích. *Otevřená data o exekucích* [online]. Praha: Exekutorská komora České republiky, Copyright © 2009 [cit. 15.03.2021]. Dostupné z: <https://statistiky.ekcr.info/>