

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomických teorií**



**Bakalářská práce**

**Rozdělení příjmů nucených dražeb nemovitostí**

**Markéta Mišoňová**

© 2018 ČZU v Praze



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Markéta Mišoňová

Provoz a ekonomika

Název práce

**Rozdělení příjmů nucených dražeb nemovitostí**

Název anglicky

**Income Distribution of forces property auction**

---

### Cíle práce

Primárním cílem práce je identifikovat rozdělení příjmů z nucených dražeb nemovitostí v rámci exekučních řízení. Dílčím cílem práce je komparace prodejní ceny u nemovitostí v exekučním řízení s cenami nemovitostí v insolvenční a v běžném prodeji.

### Metodika

Teoretická část práce provede deskripci exekuce, nemovitosti, insolvence, exekuční dražby v návaznosti na platnou legislativu České republiky.

Praktická část práce bude zaměřena na konkrétní prodejní ceny 50 nemovitostí. Bude provedena analýza každé z prodejních cen za účelem zjistit, kolik z celkové ceny činí průměrné náklady na soudní řízení, průměrnou odměnu exekutorovi a průměrný čistý výtěžek z prodeje nemovitosti. Tato zjištěná fakta budou porovnány s insolvenčním řízením. Dále bude provedena komparace hodnoty nemovitostí v exekuční dražbě, insolvenční a běžném prodeji.

## Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

## Klíčová slova

cena, dlužník, dražba, exekuce, exekutor, insolvence, nemovitost, oprávněná, prodej, výtěžek

---

## Doporučené zdroje informací

- BAUM, Andrew E a David HARTZELL. Global property investment: strategies, structures, decisions. 1st publ. Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell, 2012, xvi, 559 p. ISBN 978-144-4361-957.
- Exekuční řád: komentář. 3. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013, xviii, 939 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-476-6.
- MANKIW, N G. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-7169-891-1.
- MARŠÍKOVÁ, Jolana. Insolvenční řízení z pohledu dlužníka a věřitele se vzory a judikaturou. 4. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-568-5.
- NORDHAUS, W D. – SAMUELSON, P A. *Ekonomie : 19. vydání*. Praha: NS Svoboda, 2013. ISBN 978-80-205-0629-0.
- PRUDILOVÁ, Miloslava. Veřejné dražby a exekuce : Linde Praha, a.s., 2001, 449s. ISBN 80-7201-288-6.
- SHELLEOVÁ, Ilona. Exekuční řízení. 1.vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2005, 272s. ISBN 80-86861-46-5.
- STARÁ, D. – SEVEROVÁ, L. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA EKONOMICKÝCH TEORIÍ. *Základy obecné ekonomie*. V Praze: Česká zemědělská univerzita v Praze, Provozně ekonomická fakulta, 2009. ISBN 978-80-213-1948-6.

---

## Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 11. 1. 2018

**doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 1. 2018

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 11. 03. 2018

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Rozdělení příjmů nucených dražeb nemovitostí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. 3. 2018

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu práce Ing. Pavlu Hrdličkovi Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnoval.

# Rozdělení příjmů nucených dražeb nemovitostí

## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá problematikou nucených dražeb nemovitostí z hlediska zástavního věřitele. Konkrétně analyzuje ceny prodaných nemovitostí v exekučním řízení v komparaci s řízením insolvenčním a běžným prodejem. Cílem analýzy je zjistit kolik z celkové prodejní ceny činí průměrné náklady na soudní řízení, průměrnou odměnu exekutorovi a průměrný čistý výtěžek z prodeje nemovitosti. Vymezuje základní terminologické pojmy spojené s exekučním řízením, konkrétně druhy exekucí a dražeb, kdo a za jakých podmínek se může dražby zúčastnit a samotné rozdělení podstaty. Popsána je i problematika insolvenčního řízení a definice nemovitosti jako takové. V praktické části je rozebrána a analyzována cena konkrétních 50 nemovitostí prodaných v nedobrovolné dražbě. Analýza je provedena za pomoci porovnání s cenami nemovitostí prodaných v insolvenci a v běžném prodeji.

**Klíčová slova:** Cena, dlužník, dražba, exekuce, exekutor, insolvence, nemovitost, oprávněná, prodej, výtěžek.

# **Income Distribution of forced property auction**

## **Abstract**

The bachelor thesis deals with the problem of forced auctioning of real estate from the point of view of the creditor. This thesis analyzes the prices of sold real estate in enforcement proceedings in comparison with insolvency and ordinary sale proceedings. The purpose of the analysis is to find out how much of the total selling price is the average cost of the court proceedings, the average remuneration to the bailiff and the average net proceeds from the sale of the property. This thesis defines the basic terminological notions connected with the execution proceedings, namely the types of execution and the auctions, who and under what conditions can take part in the auctions and the distribution of the substance of the sold property. The thesis also describes the issue of insolvency proceedings and the definition of real estate as such. The practical part of the thesis analyzes and discusses the price of 50 real estates sold in an involuntary auction. The analysis is carried out by comparison with real estate prices sold in insolvency and in ordinary sale proceedings.

**Keywords:** Price, debtor, auction, execution, executor, insolvency, real estate, justified, sale, yield.



# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	13
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>14</b>
3.1 Nemovitost .....	14
3.1.1 Pozemek.....	14
3.1.2 Parcela.....	15
3.1.3 Stavba.....	15
3.1.4 Katastrální úřad.....	15
3.2 Exekuce .....	15
3.2.1 Dluh .....	15
3.2.2 Charakteristika exekučního řízení .....	16
3.2.3 Druhy výkonu rozhodnutí .....	16
3.2.4 Exekuce ve správním řízení .....	17
3.2.5 Exekuce v trestním řízení .....	17
3.2.6 Exekuce v občanskoprávním řízení .....	17
3.2.7 Exekuční titul.....	18
3.3 Dražba .....	18
3.3.1 Prodej nemovitostí v exekuční dražbě .....	19
3.3.2 Cena dražené nemovitosti.....	19
3.3.3 Účastníci dražby .....	20
3.3.4 Průběh dražby .....	21
3.3.5 Jak se dělí výtěžek .....	21

3.3.6	Rozvrhové jednání .....	21
3.3.7	Vypořádání nákladů dražby .....	22
3.3.8	Rozdělovaná podstata .....	22
3.4	Insolvence.....	22
3.4.1	Charakteristika insolvenčního řízení.....	22
3.4.2	Insolvenční návrh.....	23
3.4.3	Insolvenční soud .....	23
3.4.4	Insolvenční správce.....	23
3.4.5	Konkurs.....	24
3.4.6	Rozvrhové usnesení .....	24
3.4.7	Oddlužení.....	25
3.4.8	Reorganizace.....	25
3.4.9	Majetková podstata .....	25
<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>27</b>
4.1	Analýza cen nemovitostí prodaných v exekuční dražbě .....	27
4.1.1	Náklady exekučního řízení.....	27
4.1.2	Náklady insolvenčního řízení.....	30
4.1.3	Výtěžek z prodeje nemovitostí.....	33
4.2	Komparace cen nemovitostí v exekuci, běžném prodeji a insolvenci.....	34
4.2.1	Rozdíl prodejních cen v insolvenci a exekuci.....	34
4.2.2	Rozdíl prodejních cen v insolvenci a běžném prodeji .....	36
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>38</b>
5.1	Analýza prodejních cen nemovitostí .....	38
5.2	Komparace prodejních cen.....	40
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>44</b>

## Seznam tabulek

<b>Tabulka 1:</b> Souhrn prodaných nemovitostí v exekuci 1 .....	28
<b>Tabulka 2:</b> Souhrn prodaných nemovitostí v exekuci 2 .....	29
<b>Tabulka 3:</b> Výpočet průměrných nákladů exekuce a odměn exekutorů .....	30
<b>Tabulka 4:</b> Souhrn prodaných nemovitostí v insolvenční 1 .....	31
<b>Tabulka 5:</b> Souhrn prodaných nemovitostí v insolvenční 2 .....	32
<b>Tabulka 6:</b> Výpočet průměrných nákladů insolvenční a odměn insolvenčních správců.....	33
<b>Tabulka 7:</b> Průměrný výtěžek z prodané nemovitosti .....	33
<b>Tabulka 8:</b> Komparace prodejních cen nemovitostí v exekuci a v běžném prodeji.....	34
<b>Tabulka 9:</b> Komparace prodejních cen nemovitostí v insolvenční a v běžném prodeji.....	36
<b>Tabulka 10:</b> Souhrn průměrného rozložení prodejních cen nemovitostí .....	38
<b>Tabulka 11:</b> Souhrn průměrných prodejních cen nemovitostí .....	40
<b>Tabulka 12:</b> Procentuální výpočet průměrných cen .....	41

## Seznam obrázků

<b>Obrázek 1:</b> Grafické zobrazení průměrného procentuálního vyjádření prodejní ceny nemovitostí v exekuci .....	39
<b>Obrázek 2:</b> Grafické zobrazení průměrného procentuálního vyjádření prodejní ceny nemovitostí v insolvenční .....	40

# 1 Úvod

Bankovních institucí působících na českém kapitálovém trhu je mnoho. Tyto instituce se zaměřují převážně na poskytování drobného bankovníctví, kde zajišťují komplexní služby jak fyzickým osobám, tak i podnikatelským subjektům. Mezi poskytované bankovní produkty patří depozitní a úvěrové produkty.

Úvěr je forma dočasného zapůjčení peněžních prostředků věřitelem dlužníkovi, který je ochoten za tuto půjčku do doby splatnosti zaplatit určitý úrok. Rozšířeným druhem úvěru je hypoteční úvěr. Bankovní instituce poskytují hypoteční úvěry na základě ručení neboli zástavy. Zástava je majetek sloužící jako záruka pro případ nesplacení dluhu. V případě hypotečního úvěru se většinou jedná o nemovitost. Jakmile dlužník bankovní instituci svůj dluh nechce, nebo není schopen splatit, ať najednou či v pravidelných splátkách a nereaguje na opakované mimosoudní výzvy, může instituce zahájit vymožení pohledávky soudně.

Bakalářská práce se zaměřuje na toto téma soudního vymáhání pohledávek, konkrétně na exekuci a insolvenční a prodej nemovitostí s tím spojených. Když instituce ve svém soudním řízení uspěje, soud nařizuje prodej zástavy. Prodej nemovitosti exekutorem připadá v úvahu zejména tehdy, kdy se vymáhá hodně peněz. Zastavená nemovitost se ocení odhadcem a následně probíhá dražba nemovitosti. Jak se pohybují ceny dražených nemovitostí v porovnání s běžným prodejem a jak se pak následně dělí vydražená částka, je hlavní problematikou této práce.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Primárním cílem práce je identifikovat a analyzovat rozdělení příjmů z nucených dražeb nemovitostí v rámci exekučního řízení. Cílem analýzy je zjistit kolik z celkové prodejní ceny činí průměrné náklady na soudní řízení, průměrnou odměnu exekutorovi a průměrný čistý výtěžek z prodeje nemovitosti. Dílčím cílem práce je komparace prodejní ceny u nemovitostí v exekučním řízení s cenami nemovitostí v běžném prodeji a v insolvenční. Nemovitosti budou porovnávány podle podobných parametrů.

### **2.2 Metodika**

Teoretická část bakalářské práce provede deskripci základních terminologických pojmů v návaznosti na legislativu České republiky. Konkrétně pojmu exekuce, nemovitost, insolvence a exekuční dražba. Nejprve bude definován pojem nemovitost a její druhy. Dále budou vymezeny a popsány druhy exekuce a její způsoby. Další kapitola se bude zabývat pojmem dražba, způsoby dražby a její jednotlivé kroky, předměty dražby a podmínky za kterých se lze dražby zúčastnit. V neposlední řadě bude definována problematika insolvenčního řízení a pojmů s ním spojených.

V praktické části bakalářské práce bude pro analýzu příjmů a prodejních cen využito sběru interních dat od bankovní instituce. Tato data budou zanesena do tabulky. Praktická část práce bude zaměřena na konkrétní prodejní ceny 50 nemovitostí v exekuci. Bude provedena analýza každé z prodejních cen za účelem zjistit, kolik z celkové prodejní ceny činí průměrné náklady na soudní řízení, průměrnou odměnu exekutorovi a průměrný čistý výtěžek z prodeje nemovitosti. Tyto hodnoty budou vyjádřeny také procentuálně a budou porovnávány s insolvenčním řízením.

Dále bude provedena komparace hodnoty nemovitostí v exekuční dražbě, běžném prodeji a insolvenční. K nemovitostem prodaných v exekuční dražbě a insolvenční budou vyhledávány nemovitosti s podobnými parametry a porovnávána jejich průměrná prodejní cena. Nemovitosti v běžném prodeji budou vyhledávány na webových portálech. Budou vytvořeny tabulky s prodejními cenami a pak na základě výpočtu průměrné ceny bude procentuálně vyjádřen rozdíl prodejních cen.

### 3 Teoretická východiska

V této části práce bude probrána hlavní problematika exekučního řízení a nucených dražeb nemovitostí. Zmíněna bude i definice nemovitosti, věcných břemen a jiných práv k nemovitostem, problematika insolvence a pojmů s ní spojených.

#### 3.1 Nemovitost

Jedním ze způsobů dělení věcí je jejich rozdělení na věci movité a nemovité. Toto rozdělení používali už staří Římané. Je to jeden z odkazů římského práva.

Za věci movité (od slovesa moveo = hýbám) se považují věci, kterými lze pohybovat z místa na místo beze změny jejich věcné podstaty. Oproti tomu věcmi nemovitými jsou ty, kterými pohybovat nelze. (1)

Podle občanského zákoníku jsou nemovité věci 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. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. (2)

##### 3.1.1 Pozemek

*„Věci nemovité, především pozemky, se od ostatních věcí odlišují svým charakterem, hodnotou a hospodářským významem. Pozemky nelze přenášet z místa na místo. Pozemky nelze vyrábět a užíváním se nespotřebovávají.“ (1, s. 7)*

Pozemkem se podle § 2 zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby a hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (3)

### **3.1.2 Parcela**

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel. Pozemek je pak také určen parcelním číslem s názvem obce a katastrálního území, ve kterém leží. (4)

### **3.1.3 Stavba**

Stavba je nemovitost spojená se zemí pevným základem. Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze rozdělit podle druhu, účelu a využití, a zejména podle využití v terénu. Konkrétní stavba je tedy určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, a názvem obce evidované katastrálním územím, v němž je postavena. (4)

### **3.1.4 Katastrální úřad**

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle zákona o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. (1)

Podle § 1 tohoto zákona je katastr zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí a pro účely vědecké, hospodářské a statistické. (3)

## **3.2 Exekuce**

Parlament České republiky se usnesl na zákoně o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů dne 28. února 2001. Platnosti nabyl tento zákon 3. dubna 2001 a účinnosti pak 1. května 2001.

### **3.2.1 Dluh**

Dluh označuje povinnost splnit závazek a ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit. Plnění, které je předmětem závazku, musí být majetkové povahy a odpovídat zájmu věřitele, i když tento zájem není jen majetkový. (2)

### 3.2.2 Charakteristika exekučního řízení

Dlužník je ten, kdo je povinen splnit závazek vůči věřiteli, splatit poskytnutou finanční částku včetně úroků. Věřitel je osoba právnická nebo fyzická, která poskytla finanční půjčku.

Exekucí neboli výkonem rozhodnutí je realizován procesněprávní vztah mezi věřitelem a dlužníkem neboli oprávněným a povinným. Tento vztah je založený pravomocným rozhodnutím soudu nebo jiného oprávněného orgánu, na jehož základě je dlužník povinen něco plnit. (5)

V exekuci vystupuje jako účastník v řízení ten, kdo žádá soud o uskutečnění nějakého práva, a ten o kom navrhovatel tvrdí, že má povinnost, kterou vůči navrhovateli dobrovolně nesplnil. V exekučním řízení pak oprávněný a povinný stojí proti sobě v roli procesních odpůrců. Stačí tedy, že oprávněný své právo tvrdí a že tvrdí určitou povinnost povinného. Zda oprávněný má skutečné právo, které tvrdí, a zda povinný má skutečně povinnost, kterou tvrdí oprávněný, je otázkou jejich věčné legitimace. (6)

Exekuce na peněžitě plnění může být provedena:

- srážkami ze mzdy a jiných příjmů,
- příkázáním pohledávky (např. z účtu v bance),
- správou nemovité věci,
- prodejem movitých a nemovitých věcí,
- postižením závodu,
- pozastavení řidičského oprávnění,
- zřízením exekutorského zástavního práva na nemovité věci. (7)

Cílem exekuce je prosadit výrok pravomocného, vykonatelného rozhodnutí i proti vůli dlužníka a přinutit ho, aby splnil povinnost, která mu byla stanovena výrokem takového rozhodnutí. (5)

### 3.2.3 Druhy výkonu rozhodnutí

Z hlediska právních odvětví můžeme rozlišovat následující skupiny exekucí:

1. Exekuce civilněprávní (je upravena občanským soudním řádem č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů).
2. Exekuce trestněprávní (je upravena trestním zákonem č. 141/1961 Sb., ve znění pozdějších předpisů).



3. Exekuce správněprávní (je upravena správním zákonem č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů). (6)

#### **3.2.4 Exekuce ve správním řízení**

Tato exekuce se vztahuje na řízení, v němž o právech nebo povinnostech občanů a organizací rozhodují v oblasti státní správy:

- okresní a obecní úřady,
- ministerstva,
- jiné orgány státní správy.

Ve správní exekuci jde o rozhodování v oblasti státní správy a práva a povinnosti se dotýkají veřejných zájmů. Exekučním titulem ve správním řízení je rozhodnutí, které vydal správní orgán v oblasti státní správy. (5)

Správní řád upravuje jen dva prostředky k vymáhání peněžitého plnění v této exekuci. Jedná se o srážky ze mzdy a příkázání pohledávky. Srážky ze mzdy se provádějí i z jiných příjmů, např. z důchodu, nemocenských dávek, stipendia, peněžité pomoci v mateřství apod.

Příkázání pohledávky provede správní orgán tak, že tomu, vůči němuž má dlužník pohledávku, přikáže, aby pohledávku do výše dlužné částky zaplatil správnímu orgánu. (5)

#### **3.2.5 Exekuce v trestním řízení**

*„Účelem trestního řádu je upravit postup orgánů činných v trestním řízení tak, aby trestné činy byly náležitě zjištěny a jejich pachatelé podle zákona spravedlivě potrestáni. Řízení přitom musí působit k upevňování zákonnosti, k předcházení a zamezování trestné činnosti, k výchově občanů v duchu důsledného zachovávání zákonů a pravidel občanského soužití i čestného plnění povinností ke státu a společnosti.“ (8)*

#### **3.2.6 Exekuce v občanskoprávním řízení**

Občanskoprávní řízení je systém právních předpisů, které upravují postup všech subjektů civilního řízení. V tomto řízení rozhodují soudy o sporech a jiných právních věcech, provádějí výkon rozhodnutí, která nebyla splněna dobrovolně. Prostřednictvím vykonávacího řízení (exekuce) dochází k nucené realizaci práva, k jeho výkonu i proti vůli toho, kde měl právní povinnost. (5)

### 3.2.7 Exekuční titul

Pro výkon rozhodnutí je materiální podmínkou exekuční titul. Rozumí se jím listina vydaná k tomu oprávněným orgánem, která má předepsanou formu, v níž se ukládá určité osobě povinnost něco v určité době splnit. Z této listiny, v níž se povinnému ukládá nějaké plnění, které by mělo být dosaženo při výkonu rozhodnutí, musí být zřejmá vykonatelnost tohoto výroku. Jedná se o „doložku vykonatelnosti rozhodnutí“, která musí být uvedena na rozhodnutí. (5)

Náležitosti exekučního titulu:

- určitost titulu podle identifikace,
- vymezení účastníků – oprávněného o povinného,
- předmět plnění,
- rozsah plnění,
- způsob plnění,
- lhůty ke splnění uložené povinnosti,
- potvrzení o vykonatelnosti titulu.

Nezbytným materiálním předpokladem pro exekuci je, aby práva a jim odpovídající povinnosti byly ve vykonávaném rozhodnutí určeny přesným a nepochybným způsobem, což plyne ze samé podstaty exekučního řízení. Mají-li být právo a jemu odpovídající povinnost vynuceny exekučně, musí být stanoveny tak, aby soud přesně věděl, co má být exekucí vynuceno. (5)

### 3.3 Dražba

Dražba je veřejné jednání. Účelem dražby je převod vlastnického (i jiného) práva k předmětu dražby. Dražba se koná na základě návrhu navrhovatele. Při dražbě se licitátor obrací na předem neurčený okruh přítomných osob na předem určeném místě, a to s výzvou k podání nabídek. Na osobu, která učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví (jiné právo) k předmětu dražby. Licitátor je fyzická osoba oprávněná učinit jménem a na účet dražebníka úkony při dražbě. Dražebník je osoba, která organizuje dražbu a má k tomu příslušné živnostenské oprávnění.

Dražby jsou buď dobrovolné, nebo nedobrovolné. Dobrovolnou dražbou se rozumí dražba prováděná na návrh vlastníka věci. Dražba nedobrovolná se provádí na návrh

dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doložena vykonatelným notářským zápisem. (5)

### **3.3.1 Prodej nemovitostí v exekuční dražbě**

Právní předpisy upravující exekuční řízení prodělaly poměrně nedávno podstatné změny týkající se právě možnosti prodat nemovitost v exekuční dražbě.

První omezení je, že prodej nemovitosti by měl být až jeden z posledních způsobů provedení exekuce, pokud ostatní způsoby nevedou k vymožení pohledávky. Zvláštní ochranu pak má zejména nemovitost, ve které dlužník a jeho rodina bydlí – taková by se měla prodávat jedině až jako úplně poslední.

Druhé omezení souvisí s výší pohledávky, pro jejíž uspokojení se má nemovitost prodat. Když má dlužník v nemovitosti trvalý pobyt, pak je exekutor povinen upustit od nařízené dražby, pokud výše samotného dluhu, tedy bez příslušenství, odměn exekutora a podobně nepřesahuje k okamžiku zahájení dražebního jednání 30 000 korun. Neplatí to ale, když se vymáhá výživné nebo náhrada újmy způsobené ublížením na zdraví či trestným činem nebo by to odporovalo dobrým mravům. (9)

Výhody veřejné dražby jsou především v tom, že

- věřitelé mohou jejím prostřednictvím dostat nejvyšší možný výnos,
- dražbu provádí odborník (specializovaný dražebník) na zpeněžování, který dražbu řídí a organizuje,
- dražby jsou veřejné a náklady jsou hrazeny až po dražbě, tedy z výtěžku dražby. (6)

Koupě nemovitosti v exekuci je téměř vždy doprovázena nějakým rizikem či nejistotou. Riziko na rozdíl od nejistoty lze s určitou pravděpodobností předvídat nebo odhadnout. (10)

### **3.3.2 Cena dražené nemovitosti**

Soud vždy pro ocenění nemovitosti ustanoví usnesením znalce, kterému uloží, aby zjistil obvyklou cenu nemovitosti, příslušenství a jednotlivých práv a závad. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Při stanovení obvyklé ceny je třeba zvážit všechny okolnosti, které mají vliv na cenu. Takovými okolnostmi je zejména místo, kde se nemovitost nachází, úroveň cen, kterých se

obvykle dosahuje při prodeji srovnatelných nemovitostí v daném místě, a účel, pro který je znalecký vypracován. Pro účely prodeje nemovitosti v dražbě musí znalec při ocenění nemovitosti přihlídnout k tomu, že stanovená obvyklá cena bude východiskem pro nejnižší podání, přičemž by měla být stanovena tak, aby bylo možno nemovitost za nejnižší podání reálně prodat. (11)

Prodává se pochopitelně za nejvyšší nabídku a strop není daný. Nejnižší možné podání, které je v dražbě dle zákona dáno, je stanoveno následovně:

- 1. kolo dražby: dvě třetiny obvyklé ceny,
- 2. kolo dražby: polovina obvyklé ceny,
- 3. kolo dražby: 40 procent obvyklé ceny,
- 4. kolo dražby: 30 procent obvyklé ceny,
- 5. kolo dražby: 25 procent obvyklé ceny. (9)

Povinný, případně i další osoby, jsou vždy povinni umožnit prohlídku nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a zjištění práv a závad s nemovitostí spojených. (6)

### **3.3.3 Účastníci dražby**

Účastníky dražby mohou být pouze osoby způsobilé k právním úkonům. Účastníkem dražby nemůže být sdružení vzniklé podle § 829 a následujících občanského zákoníku. Účastníkem dražby může být stát. Za účastníka dražby se považuje osoba přítomná při dražbě, která se dostavila za účelem činit při dražbě podání a splňuje podmínky stanovené v zákoně o veřejných dražbách. Účastníkem dražby nesmějí být dražebník a licitátor, ani osoby jim blízké. Nikdo nesmí dražit za osoby blízké a za zaměstnance dražebníka a licitátora. (5)

Dále účastníky dražby nesmějí být osoby, které nesložily dražební jistotu, je-li požadována a osoby, u nichž by v důsledku nabytí vlastnictví předmětu dražby mohlo dojít k vyloučení, omezení nebo narušení hospodářské soutěže, taktéž nikdo nesmí dražit za ně. (12)

V posledním případě nesmějí být účastníky dražby osoby, na jejichž majetek byl prohlášen konkurs nebo vůči nimž byl zamítnut návrh na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku a nebo ohledně jejichž majetku bylo opětovně potvrzeno nucené vyrovnání, a to po

dobu tří let od zrušení konkursu, jeho zamítnutí pro nedostatek majetku nebo do tří let od skončení opětovného vyrovnání, taktéž nikdo nesmí dražit za ně. (6)

### 3.3.4 Průběh dražby

Dražba se zahajuje vyvoláváním. Obsahem vyvolávání je označení a popis předmětu dražby a jeho odhadnutá či zjištěná cena. Dále se uvede nejnižší podání a stanovený minimální příhoz. Draží se tak dlouho, dokud účastníci dražby činí vyšší podání. Licitátor po třetí výzvě posledního podání udělí příklep účastníkovi, který učinil nejvyšší podání. Pokud několik účastníků učiní současně shodné podání a vyšší podání nebude učiněno, pak se o tom, komu bude udělen příklep rozhoduje losem. V případě předkupního práva, doloží účastník skutečnost před zahájením dražby dražebníkovi. Pokud pak učiní podání ve stejné výši jako nejvyšší zatím učiněné podání, udělí licitátor příklep právě na základě oprávnění z předkupního práva tomuto účastníkovi. Dražba je skončena udělením příklepu. (5)

### 3.3.5 Jak se dělí výtěžek

Jakmile je usnesení o příklepu v právní moci a vydražitel ve stanovené lhůtě doplatil nejvyšší podání, je třeba rozdělit výtěžek dražby. Každý, kdo má vůči povinnému vykonatelnou pohledávku nebo pohledávku zajištěnou zástavním právem na dražených nemovitostech, přihlásí se s touto pohledávkou k uspokojení z výtěžku dražby. (9)

### 3.3.6 Rozvrhové jednání

Všechny řádně přihlášené pohledávky následně exekutor zařadí do zákonem daných skupin a určí pořadí, v jakém budou pohledávky postupně uspokojovány. Pokud je výtěžek dražby tak vysoký, že jsou uspokojeny všechny přihlášené pohledávky, vyplátí se zbývající částka dlužníkovi a exekuce je tím skončena. O rozvrhu výtěžku dražby rozhoduje exekutor usnesením. Právní mocí tohoto usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na vydražené nemovitosti.

Zákon stanoví následující skupiny pohledávek (pohledávky ve stejné skupině se uspokojí zpravidla dle rozhodného pořadí, které určuje zákon):

- **1. skupina:** pohledávka exekutora na nákladech exekuce (dražby),
- **2. skupina:** pohledávky z hypotečních úvěrů sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,

- **3.skupina:** pohledávka oprávněného (věřitele v exekuci), pohledávky zajištěné zástavním nebo zadržovacím právem,
- **4.skupina:** pohledávky nedoplatků výživného,
- **5.skupina:** pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení (tj. pohledávky státu),
- **6. skupina:** pohledávky náhrady újmy na zdraví způsobené trestným činem,
- **7. skupina:** ostatní pohledávky. (9)

### 3.3.7 Vypořádání nákladů dražby

Náklady dražby se hradí z výtěžku dražby. Nebude-li předmět dražby vydražen nebo nestačí-li výtěžek dražby na úhradu nákladů, uhradí náklady dražby nebo jejich zbývající část navrhovatel. Je-li dražba zmařena vydražitelem, dražební jistota složená vydražitelem včetně jejího příslušenství se použije na náklady zmařené dražby. Náklady, které vznikly dražebníkovi, aniž k dražbě došlo, hradí opět navrhovatel. (12)

### 3.3.8 Rozdělovaná podstata

Rozdělovanou podstatu tvoří nejvyšší podání společně s úroky a část jistoty, která odpovídá závazkům vydražitele. Zbytek jistoty, který není v rozdělované podstatě vyčerpán, se vrací vydražiteli. (11)

## 3.4 Insolvence

Dne 1. ledna 2008 nabyl účinnosti zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) a aktuálně vyplývá ze změn provedených zákony č. 183/2017 Sb. a č. 291/2017 Sb. (13)

### 3.4.1 Charakteristika insolvenčního řízení

*„Insolvenční řízení je řízením před insolvenčním soudem, jehož předmětem je dlužníkuv úpadek nebo hrozící úpadek a způsob jeho řešení. Řízení je vedeno podle zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.“ (14, s. 12)*

Tento zákon upravuje:

a) řešení úpadku a hrozícího úpadku dlužníka soudním řízením některým ze stanovených způsobů tak, aby došlo k uspořádání majetkových vztahů k osobám dotčeným dlužníkovým úpadkem nebo hrozícím úpadkem a k co nejvyššímu a zásadně poměrnému uspokojení dlužníkových věřitelů,

b) oddlužení dlužníka. (15)

### **3.4.2 Insolvenční návrh**

Insolvenční návrh je návrhem na zahájení insolvenčního řízení. K jeho podání je oprávněn jak dlužník, tak kterýkoliv z věřitelů dlužníka. Insolvenční návrh je třeba adresovat místně příslušnému insolvenčnímu soudu. (14)

Insolvenční návrh musí kromě obecných náležitostí obsahovat označení insolvenčního navrhovatele a označení dlužníka, kterého se týká, popřípadě označení jejich nástupců. Je-li navrhovatelem stát, musí insolvenční návrh obsahovat označení příslušné organizační složky státu, která za stát před insolvenčním soudem vystupuje. (16)

### **3.4.3 Insolvenční soud**

Insolvenční soud v insolvenčním řízení:

a) vydává rozhodnutí, jejichž vydání zákon ukládá nebo předpokládá,

b) průběžně vykonává dohled nad postupem a činností ostatních procesních subjektů a rozhoduje o záležitostech s tím souvisejících. (13)

Insolvenčním soudem je soud, u kterého probíhá insolvenční řízení. Vždy se v prvním stupni jedná o krajský soud. Je-li dlužníkem fyzická osoba – nepodnikatel, je místně příslušným krajský soud, v jehož obvodu má dlužník bydliště nebo v jehož obvodu dlužník bydlí s úmyslem zdržovat se tam trvale. V případě dlužníka – právnické osoby je pro určení místní příslušnosti soudu rozhodující sídlo právnické osoby. Insolvenčním soudem je i příslušný vrchní soud, pokud rozhoduje o odvolání. (14)

### **3.4.4 Insolvenční správce**

Insolvenční správce je fyzická nebo právnická osoba (nejčastěji veřejná obchodní společnost) oprávněná k výkonu funkce na základě povolení vydaného Ministerstvem spravedlnosti ČR. V průběhu insolvenčního řízení plní insolvenční správce povinnosti uložené mu insolvenčním zákonem, zvláštními předpisy nebo rozhodnutím insolvenčního

soudu. V průběhu insolvenčního řízení vykonává nad činností insolvenčního správce dohled insolvenční soud, konkrétně insolvenční soudce určený rozvrhem práce insolvenčního soudu, a věřitelský orgán. (14)

*„Insolvenční správce je ve smyslu zákona procesním subjektem insolvenčního řízení. Podle judikatury vzniklé již podle zákona o konkursu a vyrovnání je možno jej označit z hlediska jeho postavení za veřejného činitele.“* (16, s. 52)

Žádost o vydání povolení k výkonu činnosti insolvenčního správce podává žadatel podle zákona č. 312/2006 Sb., o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů. V ustanovení § 4 a násl. zákona jsou taxativně vymezeny podmínky, které musí uchazeč splňovat, aby mu bylo vydáno povolení nebo zvláštní povolení vykonávat činnost insolvenčního správce. (15)

#### **3.4.5 Konkurs**

Konkurs je způsob řešení úpadku spočívající v tom, že zjištěné pohledávky věřitelů jsou uspokojeny poměrně z výnosu zpeněžení majetkové podstaty. Neuspokojené pohledávky nebo jejich části však po skončení konkursního řízení nezanikají a věřitelé jsou oprávněni k jejich dalšímu vymáhání za dlužníkem. (14)

Insolvenční soud rozhodne o prohlášení konkursu buď samostatným rozhodnutím, nebo toto rozhodnutí spojí s rozhodnutím o úpadku za předpokladu, že dlužníkem je osoba, u které je vyloučena možnost reorganizace nebo oddlužení. Účinky prohlášení konkursu nastávají okamžikem zveřejnění rozhodnutí o prohlášení konkursu v insolvenčním rejstříku. (15)

#### **3.4.6 Rozvrhové usnesení**

Rozvrhové usnesení je rozhodnutím insolvenčního soudu vydávaným v závěrečné fázi konkursního řízení. Tímto rozhodnutím se rozvrhne výtěžek dosažený zpeněžením majetkové podstaty mezi přihlášené věřitele, přičemž se stanoví výše částek určená k výplatě jednotlivým insolvenčním věřitelům. Na základě pravomocného rozvrhového usnesení provede insolvenční správce výplatu věřitelům; splnění rozvrhového usnesení je důvodem pro ukončení insolvenčního řízení. (14)



### 3.4.7 Oddlužení

Oddlužení je způsob řešení úpadku dlužníka, jehož účelem je osvobodit dlužníka od dluhů. Oddlužení lze realizovat ve formě splátkového kalendáře nebo ve formě zpeněžení majetkové podstaty. (14)

Dlužník může insolvenčnímu soudu navrhnout, aby jeho úpadek nebo hrozící úpadek řešil oddlužením, jde-li o

- a) právnickou osobu, která podle zákona není považována za podnikatele a současně nemá dluhy z podnikání, nebo
- b) fyzickou osobu, která nemá dluhy z podnikání. (13)

Oddlužení je pro dlužníka šetrnějším způsobem řešení úpadku, protože je zde možnost provést plnění splátkovým kalendářem. Dlužník má tedy ještě možnost svůj dluh splácet.

Základní předpoklady pro povolení oddlužení jsou:

- projednatelný návrh na povolení oddlužení,
- povaha dluhů,
- poctivý záměr dlužníka,
- dostatečná ekonomická nabídka dlužníka. (14)

### 3.4.8 Reorganizace

Reorganizací lze řešit úpadek nebo hrozící úpadek dlužníka, který je podnikatelem. Reorganizace se týká jeho podniku. (13)

*„Reorganizací se rozumí zpravidla postupné uspokojování pohledávek věřitelů při zachování provozu dlužníkovy podniku, zajištěné opatřeními k ozdravení hospodaření tohoto podniku podle insolvenčním soudem schváleného reorganizačního plánu s průběžnou kontrolou jeho plnění ze strany věřitelů.“ (16, s. 712)*

### 3.4.9 Majetková podstata

Majetkovou podstatu tvoří majetek, který dlužník vlastnil v době zahájení insolvenčního řízení (bylo-li insolvenční řízení zahájeno k návrhu dlužníka), nebo v době vydání rozhodnutí o úpadku dlužníka (bylo-li řízení zahájeno k návrhu některého z věřitelů dlužníka). Do majetkové podstaty patří i dlužníkovy spoluvlastnické podíly na majetku a majetek, který tvoří společné jmění manželů. Je-li dlužník zaměstnán v pracovním poměru,

patří do majetkové podstaty i zabavitelná část mzdy. Do majetkové podstaty nepatří majetek, který nelze postihnout výkonem rozhodnutí nebo exekucí (například běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti, snubní prsten, hotové peníze do 1 000 Kč apod.) (14)

**Majetkovou podstatu tvoří zejména:**

- peněžní prostředky,
- věci movité a nemovité,
- podnik,
- soubor věcí a věci hromadné,
- vkladní knížky, vkladní listy a jiné formy vkladů,
- akci, směnky, šeky nebo jiné cenné papíry anebo jiné listiny, jejichž předložení je nutné k uplatnění práva,
- obchodní podíl,
- dlužníkovy peněžité i nepeněžité pohledávky, včetně pohledávek podmíněných a pohledávek, které dosud nejsou splatné,
- dlužníková mzda nebo plat, jeho pracovní odměna jako člena družstva a příjmy, které dlužníkovi nahrazují odměnu za práci, zejména důchod, nemocenské, peněžité pomoci v mateřství, stipendia, náhrady ucházejícího výdělku, náhrady poskytované za výkon společenských funkcí, podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci,
- další práva a jiné majetkové hodnoty, mají-li peníze ocenitelnou hodnotu, příslušenství, přírůstky, plody a užitky shora jmenovaného majetku. (15)

## **4 Vlastní práce**

Praktická část bakalářské práce bude zaměřena na konkrétní prodejní ceny 50 nemovitostí prodaných v exekuční dražbě. Prodejní ceny z exekučních dražeb budeme posuzovat z hlediska bankovní instituce, která v dražbách vystupuje jako jeden ze zástavních věřitelů. Bude provedena analýza každé z prodejních cen za účelem zjistit, kolik z celkové prodejní ceny činí průměrné náklady na soudní řízení, průměrnou odměnu exekutorovi a průměrný čistý výtěžek z prodeje nemovitosti. Tato zjištěná fakta budou porovnána s insolvenčním řízením. Veškerá data potřebná pro tuto část bakalářské práce budou poskytnuta již zmiňovanou bankovní institucí. Data byla shromažďována po dobu 1 roku od 02/2017 do 02/2018.

Dále bude provedena komparace hodnoty nemovitostí v exekuční dražbě, insolvenci a běžném prodeji. Nemovitosti v běžném prodeji budou vyhledávány podle podobných parametrů jako nemovitosti v exekuci a insolvenci. Budou vytvořeny tabulky s prodejními cenami a pak na základě výpočtu průměrné ceny bude procentuálně vyjádřen rozdíl prodejních cen.

### **4.1 Analýza cen nemovitostí prodaných v exekuční dražbě**

V této kapitole budou popsány konkrétní nemovitosti, které byli nedobrovolně prodány v exekuční dražbě. Posuzované parametry uvedené v tabulce budou náklady řízení, odměny exekutorů a insolvenčních správců a dosažený výtěžek z prodeje. Data byla poskytnuta konkrétním věřitelem, z jehož hlediska nahlížíme na dražbu.

#### **4.1.1 Náklady exekučního řízení**

Mezi základní složky nákladů na exekuční řízení patří odměna exekutora, náhrada hotových výdajů, náhrada za ztrátu času exekutora a náhrada za doručení písemností.

Náhrada hotových výdajů se uvádí v paušální částce 3 500 Kč. Tato náhrada zahrnuje zejména soudní poplatky, cestovní výdaje, poštovné, úhrady osobám provádějícím přepravu zásilek, telekomunikační poplatky, odborná vyjádření, opisy, fotokopie a náhrady nákladů na vložení či získání dat z centrálních informačních systémů.

Pro potřeby této části práce byla data shromažďována z rozvrhových usnesení jednotlivých dlužníků v exekuci. Náhled rozvrhového usnesení je možno nalézt v příloze č. 2. V následujících tabulkách je uveden souhrn 50 nemovitostí prodaných v exekuci.

**Tabulka 1: Souhrn prodaných nemovitostí v exekuci 1**

Způsob realizace EXE/INS	Realizace zástavy		Výtěžek			Náklady na řízení					Ostatní		Cena realizace zástavy /Kč
	Cena v Kč (Prodejní cena)	Datum	Realizace v Kč	Připsáno dne	% z prodejní ceny	Náklady spojené se zpeněžením a se správou nemovitosti / náklady exekuce v Kč	% z prodejní ceny	Odměna ins. správce /exekutora v Kč (vč. DPH 21%)	% z prodejní ceny	Celkem	Uspokojené pohledávky ostatních věřitelů v Kč	% z prodejní ceny	
EXE	4 120 000,00	27.09.2016	3 506 227,50	13.02.2017	85,10	8 010,20	0,19	605 762,30	14,70	613 772,50	0,00	0,00	4 120 000
EXE	1 057 007,00	12.12.2016	877 986,41	27.02.2017	83,06	16 250,80	1,54	162 769,70	15,40	179 020,50	0,00	0,00	1 057 007
EXE	490 000,00	13.10.2016	375 995,00	07.03.2017	76,73	18 658,00	3,81	95 347,00	19,46	114 005,00	0,00	0,00	490 000
EXE	306 002,00	19.12.2016	241 394,96	20.03.2017	78,89	17 184,00	5,62	47 422,74	15,50	64 606,74	0,00	0,00	306 002
EXE	800 000,00	25.01.2017	667 022,20	24.03.2017	83,38	12 998,50	1,62	119 979,00	15,00	132 977,50	0,00	0,00	800 000
EXE	2 640 000,00	20.10.2016	1 425 106,81	29.03.2017	53,98	15 641,00	0,59	425 877,00	16,13	441 518,00	773 375,19	29,29	2 640 000
EXE	1 050 481,00	20.01.2015	875 544,27	24.05.2017	83,35	16 100,26	1,53	158 836,70	15,12	174 936,96	0,00	0,00	1 050 481
EXE	5 400 000,00	01.12.2016	1 537 510,02	30.05.2017	28,47	4 100,00	0,08	0,00	0,00	4 100,00	3 858 389,98	71,45	5 400 000
EXE	1 030 000,00	07.03.2017	860 000,47	31.05.2017	83,50	13 909,53	1,35	156 090,00	15,15	169 999,53	0,00	0,00	1 030 000
EXE	555 000,00	15.02.2017	312 596,22	07.06.2017	56,32	27 225,00	4,91	95 538,00	17,21	122 763,00	119 640,78	21,56	555 000
EXE	343 333,00	08.02.2017	275 868,20	12.06.2017	80,35	17 358,00	5,06	50 106,80	14,59	67 464,80	0,00	0,00	343 333
EXE	380 000,00	07.12.2017	303 469,92	19.06.2017	79,86	21 438,78	5,64	55 091,30	14,50	76 530,08	0,00	0,00	380 000
EXE	510 002,00	09.05.2017	420 389,29	27.06.2017	82,43	14 356,20	2,81	75 256,40	14,76	89 612,60	0,00	0,00	510 002
EXE	1 581 008,57	25.04.2017	1 328 293,20	07.07.2017	84,02	17 329,00	1,10	235 386,76	14,89	252 715,76	0,00	0,00	1 581 009
EXE	120 000,00	21.12.2016	83 466,57	07.07.2016	69,56	23 853,92	19,88	12 680,00	10,57	36 533,92	0,00	0,00	120 000
EXE	1 220 000,00	26.10.2016	799 592,62	19.07.2017	65,54	14 573,00	1,19	171 716,00	14,08	186 289,00	234 118,38	19,19	1 220 000
EXE	420 000,00	28.11.2016	344 873,00	20.07.2017	82,11	23 077,00	5,49	52 050,00	12,39	75 127,00	0,00	0,00	420 000
EXE	200 000,00	19.04.2017	160 023,50	24.07.2017	80,01	425,40	0,21	39 551,10	19,78	39 976,50	0,00	0,00	200 000
EXE	289 003,36	14.03.2017	231 406,15	28.07.2017	80,07	7 534,00	2,61	50 063,21	17,32	57 597,21	0,00	0,00	289 003
EXE	853 000,00	09.03.2017	699 668,00	02.08.2017	82,02	18 420,00	2,16	134 912,00	15,82	153 332,00	0,00	0,00	853 000
EXE	292 222,00	12.04.2017	229 525,70	11.08.2017	78,54	9 802,44	3,35	52 893,86	18,10	62 696,30	0,00	0,00	292 222
EXE	326 000,00	13.06.2017	261 123,89	04.09.2017	80,10	15 975,78	4,90	48 900,00	15,00	64 875,78	0,00	0,00	326 000
EXE	520 000,00	25.01.2017	423 910,00	05.09.2017	81,52	32 490,00	6,25	63 600,00	12,23	96 090,00	0,00	0,00	520 000
EXE	397 333,00	27.04.2017	293 151,98	11.09.2017	73,78	44 581,07	11,22	59 599,95	15,00	104 181,02	0,00	0,00	397 333
EXE	566 667,00	24.05.2017	450 679,65	21.09.2017	79,53	30 987,35	5,47	85 000,00	15,00	115 987,35	0,00	0,00	566 667

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

**Tabulka 2:** Souhrn prodaných nemovitostí v exekuci 2

Způsob realizace EXE/INS	Realizace zástavy		Výtěžek			Náklady na řízení					Ostatní		Cena realizace zástavy /Kč
	Cena v Kč (Prodejní cena)	Datum	Realizace v Kč	Připsáno dne	% z prodejní ceny	Náklady spojené se zpeněžením a se správou nemovitosti / náklady exekuce v Kč	% z prodejní ceny	Odměna ins. správce / exekutora v Kč (vč. DPH 21%)	% z prodejní ceny	Celkem	Uspokojené pohledávky ostatních věřitelů v Kč	% z prodejní ceny	
EXE	1 140 000,00	21.03.2017	959 812,00	25.09.2017	84,19	5 000,00	0,44	175 188,00	15,37	180 188,00	0,00	0,00	1 140 000
EXE	1 503 334,00	26.06.2017	1 266 266,56	02.10.2017	84,23	0,00	0,00	237 067,44	15,77	237 067,44	0,00	0,00	1 503 334
EXE	712 000,00	05.04.2017	533 423,10	04.10.2017	74,92	13 123,66	1,84	107 399,60	15,08	120 523,26	58 053,64	8,15	712 000
EXE	500 000,00	15.06.2017	417 756,30	09.10.2017	83,55	7 308,70	1,46	74 935,00	14,99	82 243,70	0,00	0,00	500 000
EXE	1 406 009,00	07.08.2017	1 149 169,74	27.10.2017	81,73	0,00	0,00	225 984,44	16,07	225 984,44	30 855,17	2,19	1 406 009
EXE	492 000,00	14.08.2017	411 793,57	06.11.2017	83,70	6 406,80	1,30	73 800,00	15,00	80 206,80	0,00	0,00	492 000
EXE	705 000,00	18.04.2017	508 867,37	09.11.2017	83,16	12 356,52	1,75	106 419,50	15,09	118 776,02	77 356,61	10,97	705 000
EXE	881 000,00	12.07.2017	727 351,02	16.11.2017	82,56	21 625,88	2,45	132 023,10	14,99	153 648,98	0,00	0,00	881 000
EXE	1 550 000,00	14.06.2017	1 297 781,00	03.11.2017	83,73	19 719,00	1,27	232 500,00	15,00	252 219,00	0,00	0,00	1 550 000
EXE	1 620 000,00	30.03.2017	1 367 132,00	15.11.2017	84,39	4 721,20	0,29	248 146,80	15,32	252 868,00	0,00	0,00	1 620 000
EXE	245 000,00	26.04.2017	202 752,73	27.11.2017	82,76	5 439,07	2,22	36 808,20	15,02	42 247,27	0,00	0,00	245 000
EXE	6 443 334,00	18.07.2017	1 116 032,51	06.12.2017	17,32	0,00	0,00	632 370,20	9,81	632 370,20	4 694 931,29	72,86	6 443 334
EXE	435 000,00	14.07.2017	359 459,70	08.12.2017	82,63	10 290,30	2,37	65 250,00	15,00	75 540,30	0,00	0,00	435 000
EXE	810 317,00	22.08.2017	682 742,60	15.12.2017	84,26	6 026,45	0,74	121 547,55	15,00	127 574,00	0,00	0,00	810 317
EXE	241 001,00	10.04.2017	189 199,85	15.12.2017	78,51	0,00	0,00	51 801,31	21,49	51 801,31	0,00	0,00	241 001
EXE	725 000,00	07.08.2017	105 955,86	18.12.2017	14,61	14 827,30	2,05	108 750,00	15,00	123 577,30	495 466,84	68,34	725 000
EXE	330 002,00	30.10.2017	265 271,36	02.01.2018	80,38	0,00	0,00	64 730,16	19,62	64 730,16	0,00	0,00	330 002
EXE	1 130 000,00	27.09.2017	947 031,00	03.01.2017	83,81	13 469,00	1,19	169 500,00	15,00	182 969,00	0,00	0,00	1 130 000
EXE	1 070 000,00	20.09.2017	699 379,91	04.01.2018	65,36	13 791,00	1,29	160 500,00	15,00	174 291,00	196 329,00	18,35	1 070 000
EXE	802 667,00	20.09.2017	666 705,35	08.01.2018	83,06	15 561,60	1,94	120 400,05	15,00	135 961,65	0,00	0,00	802 667
EXE	620 111,00	20.04.2017	448 333,11	15.01.2018	72,30	15 299,24	2,47	91 548,60	14,76	106 847,84	64 930,00	10,47	620 111
EXE	2 920 000,00	24.10.2016	2 450 098,81	15.01.2018	83,91	28 324,09	0,97	441 577,40	15,12	469 901,49	0,00	0,00	2 920 000
EXE	1 402 000,00	04.05.2017	1 174 962,40	05.01.2018	83,81	11 384,38	0,81	215 653,22	15,38	227 037,60	0,00	0,00	1 402 000
EXE	1 195 000,00	15.09.2017	1 002 429,36	09.02.2018	83,89	10 629,72	0,89	181 941,40	15,23	192 571,12	0,00	0,00	1 195 000
EXE	725 000,00	23.10.2017	599 891,48	19.02.2018	82,74	16 364,00	2,26	108 750,00	15,00	125 114,00	0,00	0,00	725 005

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Vypočítané průměrné náklady exekučního řízení a odměn exekutorů jsou uvedeny v následující tabulce. Tabulka vychází z tabulky č. 1 a z tabulky č. 2.

**Tabulka 3:** Výpočet průměrných nákladů exekuce a odměn exekutorů

Průměry	Kč	%
Náklady exekuce	13 878,94	2,57
Odměna exekutora	144 780,44	15,04

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Průměrné náklady na exekuční řízení činí 2,57 % z prodejní ceny nemovitosti, to znamená, že z každé prodejní ceny nemovitosti v exekuci se průměrně odečítá částka 13 878,94 Kč. Průměrná odměna exekutorů činí 144 780,44 Kč, odečítá se tedy průměrně 15,04 % z každé prodejní ceny nemovitosti.

#### 4.1.2 Náklady insolvenčního řízení

Náklady insolvenčního řízení dělíme na náklady spojené se zpeněžením nemovitosti a náklady spojené se správou nemovitosti. Mezi náklady spojené se zpeněžením nemovitosti patří například odměna zprostředkovatele prodeje. Mezi náklady spojené se správou nemovitosti patří ověření podpisu, poštovné, daň z nemovitosti, cestovné a jiné.

Pro potřeby této kapitoly byla data shromažďována z usnesení o uspokojení zajištěného věřitele jednotlivých dlužníků v insolvenční. Náhled usnesení je možno nalézt v příloze č. 3. V následujících tabulkách je uveden souhrn 50 nemovitostí prodaných v insolvenční.

**Tabulka 4:** Souhrn prodaných nemovitostí v insolvenční 1

Způsob realizace EXE/INS	Realizace zástavy		Výtěžek			Náklady na řízení					Ostatní	Cena realizace zástavy /Kč	
	Cena v Kč (Prodejní cena)	Datum	Realizace v Kč	Připsáno dne	% z prodejní ceny	Náklady spojené se zpeněžením a se správou nemovitosti / náklady exekuce v Kč	% z prodejní ceny	Odměna ins. správce /exekutora v Kč (vč. DPH 21%)	% z prodejní ceny	Celkem	Uspokojené pohledávky ostatních věřitelů v Kč		% z prodejní ceny
INS	470 000,00	24.11.2016	401 963,70	29.05.2017	85,52	24 262,45	5,16	43 773,85	9,31	68 036,30	0,00	0,00	470 000
INS	951 920,00	04.11.2016	802 836,54	06.06.2017	84,34	50 970,00	5,35	98 113,46	10,31	149 083,46	0,00	0,00	951 920
INS	865 384,00	28.11.2016	383 512,84	09.06.2017	44,32	44 659,00	5,16	41 764,55	4,83	86 423,55	395 447,62	45,70	865 384
INS	450 000,00	18.04.2017	373 129,39	02.06.2017	82,92	31 271,00	6,95	45 599,61	10,13	76 870,61	0,00	0,00	450 000
INS	1 800 000,00	28.04.2017	1 659 870,00	20.06.2017	92,22	99 962,00	5,55	40 168,00	2,23	140 130,00	0,00	0,00	1 800 000
INS	6 999 899,00	22.12.2016	6 447 294,16	21.06.2017	92,11	161 107,32	2,30	391 497,52	5,59	552 604,84	0,00	0,00	6 999 899
INS	1 250 000,00	10.06.2017	1 054 584,88	20.06.2017	84,37	78 200,00	6,26	117 215,12	9,38	195 415,12	0,00	0,00	1 250 000
INS	1 193 000,00	04.05.2017	1 017 297,56	22.06.2017	85,27	60 543,00	5,07	115 159,44	9,65	175 702,44	0,00	0,00	1 193 000
INS	950 000,00	04.05.2017	796 429,54	28.06.2017	83,83	56 240,00	5,92	97 330,46	10,25	153 570,46	0,00	0,00	950 000
INS	865 384,00	26.01.2017	722 710,18	29.06.2017	83,51	54 352,49	6,28	88 321,33	10,21	142 673,82	0,00	0,00	865 384
INS	798 076,00	25.04.2017	661 186,99	26.06.2017	82,85	56 086,54	7,03	80 802,67	10,12	136 889,21	0,00	0,00	798 076
INS	3 180 000,00	05.05.2017	592 807,10	28.06.2017	94,19	120 234,00	3,78	64 556,69	2,03	184 790,69	2 402 402,00	75,55	3 180 000
INS	2 307 692,00	12.05.2017	1 256 731,16	10.07.2017	84,05	244 746,00	10,61	123 157,43	5,34	367 903,43	683 057,00	29,60	2 307 692
INS	1 790 000,00	31.03.2017	1 490 925,84	07.07.2017	83,29	159 666,00	8,92	139 408,16	7,79	299 074,16	0,00	0,00	1 790 000
INS	702 000,00	09.03.2017	681 106,23	13.06.2017	97,02	4 411,00	0,63	16 482,77	2,35	20 893,77	0,00	0,00	702 000
INS	686 300,00	06.03.2017	579 215,00	31.08.2017	84,40	36 300,00	5,29	70 785,00	10,31	107 085,00	0,00	0,00	686 300
INS	3 557 692,00	01.06.2017	3 178 408,31	31.08.2017	89,34	154 047,28	4,33	225 236,41	6,33	379 283,69	0,00	0,00	3 557 692
INS	300 000,00	28.04.2017	237 844,39	05.09.2017	79,28	33 089,00	11,03	29 066,61	9,69	62 155,61	0,00	0,00	300 000
INS	752 500,00	17.05.2017	634 622,95	25.09.2017	84,34	40 320,73	5,36	77 556,32	10,31	117 877,05	0,00	0,00	752 500
INS	500 000,00	10.07.2017	463 446,46	04.10.2017	92,69	25 060,00	5,01	11 493,54	2,30	36 553,54	0,00	0,00	500 000
INS	449 000,00	25.04.2017	362 328,84	06.10.2017	80,70	42 391,49	9,44	44 279,67	9,86	86 671,16	0,00	0,00	449 000
INS	1 730 768,00	30.06.2017	1 496 596,42	06.10.2017	86,47	94 475,00	5,46	139 696,58	8,07	234 171,58	0,00	0,00	1 730 768
INS	942 308,00	16.06.2017	746 128,46	06.10.2017	79,18	104 996,30	11,14	91 183,24	9,68	196 179,54	0,00	0,00	942 308
INS	808 572,00	25.07.2017	714 422,49	10.10.2017	88,36	6 841,00	0,85	87 308,51	10,80	94 149,51	0,00	0,00	808 572
INS	450 000,00	10.07.2017	374 832,72	12.10.2017	83,30	34 348,00	7,63	40 819,28	9,07	75 167,28	0,00	0,00	450 000

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

**Tabulka 5:** Souhrn prodaných nemovitostí v insolvenční 2

Způsob realizace EXE/INS	Realizace zástavy		Výtěžek			Náklady na řízení					Ostatní		Cena realizace zástavy /Kč
	Cena v Kč (Prodejní cena)	Datum	Realizace v Kč	Připsáno dne	% z prodejní ceny	Náklady spojené se zpeněžením a se správou nemovitosti / náklady exekuce v Kč	% z prodejní ceny	Odměna ins. správce / exekutora v Kč (vč. DPH 21%)	% z prodejní ceny	Celkem	Uspokojené pohledávky ostatních věřitelů v Kč	% z prodejní ceny	
INS	3 257 000,00	02.08.2017	339 806,50	20.10.2017	10,43	122 837,60	3,77	212 193,50	6,51	335 031,10	2 582 162,40	79,28	3 257 000
INS	3 200 000,00	03.08.2017	3 058 105,87	23.10.2017	95,57	66 052,60	2,06	75 841,53	2,37	141 894,13	0,00	0,00	3 200 000
INS	894 224,00	10.08.2017	356 030,69	10.11.2017	87,76	51 362,00	5,74	58 129,03	6,50	109 491,03	428 702,00	47,94	894 224
INS	213 000,00	02.06.2017	103 232,04	24.11.2017	48,47	1 539,50	0,72	4 996,43	2,35	6 535,93	103 232,00	48,47	213 000
INS	2 926 000,00	18.10.2017	2 580 457,00	28.11.2017	88,19	150 720,00	5,15	194 823,00	6,66	345 543,00	0,00	0,00	2 926 000
INS	1 456 997,00	04.10.2017	1 265 995,08	05.12.2017	86,89	63 046,00	4,33	127 955,71	8,78	191 001,71	0,00	0,00	1 456 997
INS	620 000,00	04.08.2017	524 094,23	11.12.2017	84,53	31 857,00	5,14	64 048,77	10,33	95 905,77	0,00	0,00	620 000
INS	1 230 000,00	23.10.2017	834 663,34	11.12.2017	67,86	31 618,17	2,57	90 892,02	7,39	122 510,19	272 826,47	22,18	1 230 000
INS	1 730 768,00	27.10.2016	1 482 644,98	13.12.2017	85,66	115 863,00	6,69	132 260,02	7,64	248 123,02	0,00	0,00	1 730 768
INS	1 050 000,00	23.10.2017	876 097,58	15.12.2017	83,44	46 462,00	4,42	95 407,00	9,09	141 869,00	32 033,42	3,05	1 050 000
INS	1 701 920,00	01.08.2017	1 465 472,44	20.12.2017	86,11	98 334,00	5,78	138 113,56	8,12	236 447,56	0,00	0,00	1 701 920
INS	350 000,00	04.10.2017	260 103,18	19.12.2017	74,32	58 110,00	16,60	31 786,82	9,08	89 896,82	0,00	0,00	350 000
INS	370 000,00	30.07.2017	290 659,89	21.12.2017	78,56	43 095,00	11,65	36 245,29	9,80	79 340,29	0,00	0,00	370 000
INS	1 826 920,00	07.09.2017	1 527 198,96	27.12.2017	83,59	91 879,00	5,03	134 416,00	7,36	226 295,00	73 426,00	4,02	1 826 920
INS	740 000,00	24.10.2017	625 906,86	28.12.2017	84,58	37 602,00	5,08	76 491,14	10,34	114 093,14	0,00	0,00	740 000
INS	540 000,00	03.10.2017	431 522,00	04.01.2018	79,91	65 800,00	12,19	42 678,00	7,90	108 478,00	0,00	0,00	540 000
INS	644 228,00	11.10.2017	539 087,88	09.01.2017	83,68	39 259,00	6,09	65 881,12	10,23	105 140,12	0,00	0,00	644 228
INS	550 000,00	20.04.2017	448 416,67	09.01.2017	81,53	46 783,00	8,51	54 800,33	9,96	101 583,33	0,00	0,00	550 000
INS	2 120 798,00	28.06.2017	1 861 595,45	12.01.2018	87,78	92 160,00	4,35	158 261,05	7,46	250 421,05	8 781,00	0,41	2 120 798
INS	2 699 000,00	22.11.2017	1 915 262,94	16.01.2018	70,96	165 261,00	6,12	153 198,73	5,68	318 459,73	465 277,00	17,24	2 699 000
INS	180 750,00	12.10.2017	127 909,00	16.01.2018	70,77	37 208,62	20,59	15 632,65	8,65	52 841,27	0,00	0,00	180 750
INS	5 589 873,40	13.11.2017	5 134 308,24	22.01.2018	91,85	146 564,64	2,62	309 000,51	5,53	455 565,15	0,00	0,00	5 589 873
INS	250 000,00	08.10.2017	186 191,79	29.01.2018	74,48	41 054,00	16,42	22 754,21	9,10	63 808,21	0,00	0,00	250 000
INS	600 000,00	08.04.2017	496 545,88	01.02.2018	82,76	42 772,00	7,13	60 682,12	10,11	103 454,12	0,00	0,00	600 000
INS	590 000,00	24.11.2017	486 586,90	12.02.2018	82,47	43 948,10	7,45	59 465,00	10,08	103 413,10	0,00	0,00	590 000

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat



Vypočítané průměrné náklady insolvenčního řízení a odměn insolvenčních správců jsou uvedeny v následující tabulce. Tabulka vychází z tabulky č. 4 a z tabulky č. 5.

**Tabulka 6:** Výpočet průměrných nákladů insolvence a odměn insolvenčních správců

Průměry	Kč	%
Náklady insolvence	70 995,36	6,53
Odměna insolvenčního správce	94 734,60	7,86

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Průměrné náklady na insolvenční řízení činí 6,53 % z prodejní ceny nemovitostí, to znamená, že z každé prodejní ceny nemovitosti v insolvenci se průměrně odečítá částka 70 995,36 Kč. Průměrná odměna insolvenčních správců činí 94 734,60 Kč, odečítá se tedy průměrně 7,86 % z každé prodejní ceny nemovitosti.

#### 4.1.3 Výtěžek z prodeje nemovitostí

Výtěžek ze zpeněžení je částka vydaná zástavnímu věřiteli, kde byli již odečteny náklady řízení a odměna exekutora nebo insolvenčního správce. Jedná se o částku uspokojující pohledávku za dlužníkem. Pokud je cena prodaných nemovitostí vyšší než samotná pohledávka za dlužníkem, je zbytek peněz vyplacen dlužníkovi. Několik takových případů se objevuje i v souboru zkoumání této práce.

Data potřebná k tomuto šetření byla opět shromažďována z rozvrhových usnesení a usnesení o upokojení zajištěného věřitele. V následující tabulce je uvedený průměrný výtěžek věřitele z každé prodané nemovitosti za jednotlivá řízení. Tabulka vychází ze souhrnu prodaných nemovitostí, konkrétně z tabulky č. 1, tabulky č. 2, tabulky č. 3 a tabulky č. 4.

**Tabulka 7:** Průměrný výtěžek z prodané nemovitosti

Řízení	Kč	%
Insolvence	1 086 962,55	81,20
Exekuce	730 688,48	75,95

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Průměrný výtěžek z prodeje nemovitostí v insolvenční řízení činil 81,20 % z prodejní ceny. To znamená, že z každého prodeje nemovitosti v insolvenční řízení výtěžil průměrně zástavní věřitel částku 1 086 962,55 Kč. U výtěžku z prodeje nemovitostí v exekuci to bylo o 5,25 % méně, tzn. 730 688,48 Kč.

Součet výtěžků všech 50 prodaných nemovitostí v exekuci je roven částce 36 534 424,22 Kč, u výtěžků 50 prodaných nemovitostí v insolvenční řízení je to o 17 813 703,3 Kč více.

## 4.2 Komparace cen nemovitostí v exekuci, běžném prodeji a insolvenční řízení

V této kapitole budou porovnávány prodejní ceny nemovitostí v exekuci s cenami v běžném prodeji a insolvenční řízení. Obě soudní řízení byla porovnávána s běžným prodejem za účelem dosáhnout co největší podobnosti porovnávaných nemovitostí. Budou vytvořeny tabulky s prodejními cenami a pak na základě výpočtu průměrné ceny bude procentuálně vyjádřen rozdíl prodejních cen.

### 4.2.1 Rozdíl prodejních cen v insolvenční řízení a exekuci

V rámci exekučního řízení byla data shromažďována z dražebních vyhlášek dlužníků a rozvrhových usnesení dlužníků. Náhled dražební vyhlášky je možné nalézt v příloze č. 1 a usnesení o rozvrhu v příloze č. 2. Prodejní ceny nemovitostí v exekuci vychází ze souhrnu prodaných nemovitostí v exekuci, konkrétně tabulky č.1 a tabulky č. 2.

V rámci běžného prodeje byla data vyhledávána na webových portálech. V následující tabulce jsou uvedeny prodejní ceny nemovitostí prodaných v exekuci v komparaci s cenami z běžného prodeje.

**Tabulka 8:** Komparace prodejních cen nemovitostí v exekuci a v běžném prodeji

Exekuce			Běžný prodej		
Velikost (m <sup>2</sup> )	Lokalita	Cena	Velikost (m <sup>2</sup> )	Lokalita	Cena
177 + 721	Praha-západ	4 120 000	155 + 890	Praha-západ	7 750 000
93	Kolín	1 057 000	75	Kolín	2 500 000

51,96	Most	306 002	51	Most	479 000
97	Kročehlavy	1 581 009	78	Kročehlavy	2 349 000
146 + 254	Jevišovice	120 000	147 + 400	Jevišovice	370 000
91,34 + 840,66	Hostěradice	520 000	115 + 960	Bohutice	4 396 000
61,65	Žďár nad Sázavou	1 140 000	66	Žďár nad Sázavou	1 740 000
50,8	Kadaň	500 000	53	Kadaň	545 000
65,7	Frydek – Místek	1 406 009	64	Frydek – Místek	1 390 000
54	Horní Slavkov	245 000	51	Horní Slavkov	599 000
112 + 1747	Kobylá nad Vidnavkou	241 001	123 + 1665	Kobylá nad Vidnavkou	1 990 000
43	Prostějov	1 130 000	50	Prostějov	1 290 000
94	Moravská Třebová	802 667	100	Moravská Třebová	2 100 000
55	Cheb	620 111	55	Cheb	1 150 000
64,2	Muglinov	1 195 000	58	Muglinov	1 200 000

Zdroj: vlastní zpracování dle (17) (18) (19)

Nemovitosti v exekčním řízení jsou prodávány za jednoznačně nižší prodejní ceny než v běžném prodeji. Prodejní cenu každé z nemovitostí je samozřejmě nutno posuzovat individuálně, protože cena je ovlivněna mnoha faktory jako je např. současný stav nemovitosti a její stáří. V tabulce jsou porovnávány nemovitosti s co největší podobností. Součet prodejních cen nemovitostí v exekuci je roven 15 274 124 Kč, zatímco u běžného prodeje se jedná o částku 27 742 000 Kč. Průměrná prodejní cena nemovitostí v exekuci se rovná částce 1 018 275 Kč, v běžném prodeji je průměrná cena nemovitostí 1 849 466,67 Kč. Cena nemovitostí v exekuci je průměrně nižší o 44,94 % než prodejní cena nemovitostí v běžném prodeji.

#### 4.2.2 Rozdíl prodejních cen v insolvenční a běžném prodeji

Data v rámci insolvenčního řízení byla shromažďována z usnesení o uspokojení zajištěného věřitele. Náhled usnesení je možné nalézt v příloze č. 3. Prodejní ceny nemovitostí v insolvenční vychází ze souhrnu prodaných nemovitostí v insolvenčním řízení, konkrétně tabulky č.3 a tabulky č. 4.

**Tabulka 9:** Komparace prodejních cen nemovitostí v insolvenční a v běžném prodeji

Insolvenční			Běžný prodej		
Velikost (m <sup>2</sup> )	Lokalita	Cena	Velikost (m <sup>2</sup> )	Lokalita	Cena
83	Krnov	798 076	78	Krnov	1 750 000
50	Letňany	3 180 000	49	Letňany	3 452 841
94	České Budějovice	2 307 692	90	České Budějovice	3 999 000
164,79 + 244	Ústí nad Orlicí	1 730 768	170 + 261	Ústí nad Orlicí	3 200 000
58	Klíše	942 308	58	Klíše	1 449 000
72,14	Záběhlice	3 257 000	72	Záběhlice	4 300 000
52,1	Hranice	1 230 000	52	Hranice	1 560 000
51,5	Ostrava	740 000	50	Ostrava – Zábřeh	990 000
177 + 713	Ledeč nad Sázavou	250 000	170 + 767	Ledeč nad Sázavou	1 350 000
147	Jinonice	6 999 899	155,6	Jinonice	11 500
64,59	Milovice	1 250 000	65	Milovice	1 400 000
78	Benešov	1 790 000	78	Benešov	3 790 000

61	Otrokovice	1 050 000	62	Otrokovice	1 790 000
207,36	Lomnice nad Popelkou	3 200 000	212	Lomnice nad Popelkou	2 299 000
127 + 481	Trutnov	1 800 000	148 + 504	Trutnov	2 990 000

Zdroj: vlastní zpracování dle (17) (18) (19)

Prodejní ceny nemovitostí v insolvenční řízení jsou průměrně nižší o 33,38 % než prodejní ceny v běžném prodeji. Součet prodejních cen v insolvenční řízení se rovná částce 30 525 743 Kč, v běžném prodeji je to více, tedy 45 819 841 Kč. Průměrná cena nemovitostí prodaných v insolvenční řízení je 2 035 050 Kč, v běžném prodeji se částka rovná 3 054 656 Kč.

## 5 Výsledky a diskuse

Primárním cílem práce bylo identifikovat a analyzovat rozdělení příjmů z nucených dražeb nemovitostí v rámci exekučního řízení. Cílem analýzy bylo zjistit, kolik z celkové prodejní ceny činí průměrné náklady na soudní řízení, průměrnou odměnu exekutorovi a průměrný čistý výtěžek z prodeje nemovitosti.

Dílčím cílem práce bylo porovnat prodejní ceny u nemovitostí v exekučním řízení s cenami nemovitostí v běžném prodeji a v insolvenční.

Shrnutí zjištěných výsledků je zobrazeno v této kapitole za pomoci přehledných tabulek a grafů.

### 5.1 Analýza prodejních cen nemovitostí

Následující tabulka zobrazuje porovnání insolvenčního a exekučního řízení v rámci rozložení prodejní ceny nemovitosti. Konkrétně kolik průměrně z prodejní ceny činí náklady řízení, odměny exekutorů a insolvenčních správců a samotný výtěžek z prodeje nemovitosti ve prospěch zástavního věřitele k uspokojení pohledávky.

**Tabulka 10:** Souhrn průměrného rozložení prodejních cen nemovitostí

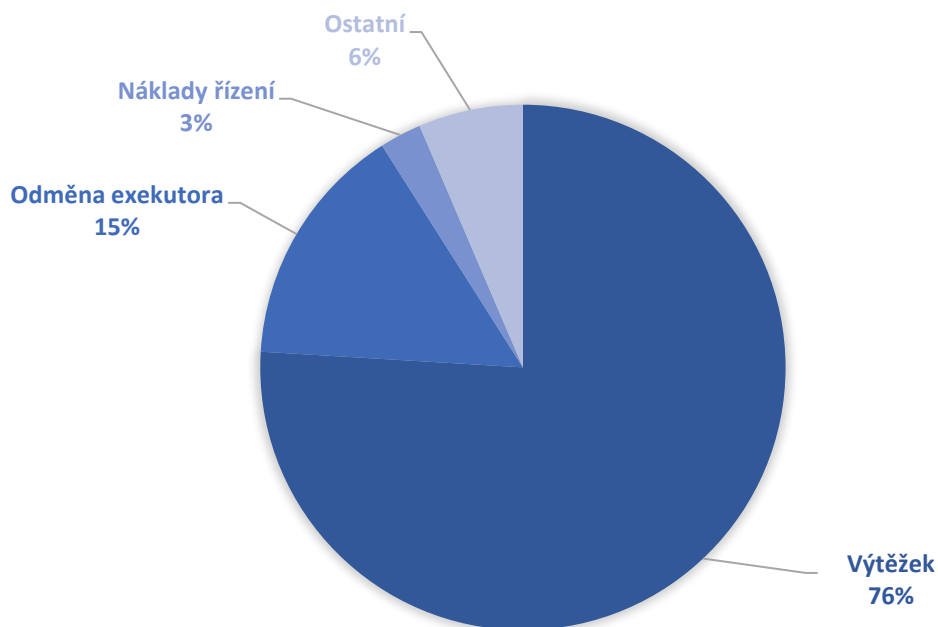
Řízení	Výtěžek zástavního věřitele	Odměny exekutorů a správců	Náklady řízení	Ostatní	
Exekuce	730 688,48 Kč <b>75,95 %</b>	144 780,44 Kč <b>15,04 %</b>	13 878, 94 Kč <b>2,57 %</b>	<b>6,44 %</b>	<b>= 100 %</b>
Insolvenční	1 086 962,55 Kč <b>81,20 %</b>	94 734,60 Kč <b>7,86 %</b>	70 995, 36 Kč <b>6,53 %</b>	<b>4,41 %</b>	<b>= 100 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Z tabulky lze vyvodit, že největší část z prodejní ceny činí výtěžek, poté jsou to odměny exekutorů a insolvenčních správců a nakonec náklady. Položka „ostatní“ nám určuje uspokojení pohledávek ostatních věřitelů, nebo vyplacení zbylých peněz ze zpeněžení

nemovitosti zpět dlužníkovi. U exekuce je toto procento vyšší, protože u exekučního řízení bylo více uspokojovaných věřitelů pohledávek z jednoho prodeje nemovitosti.

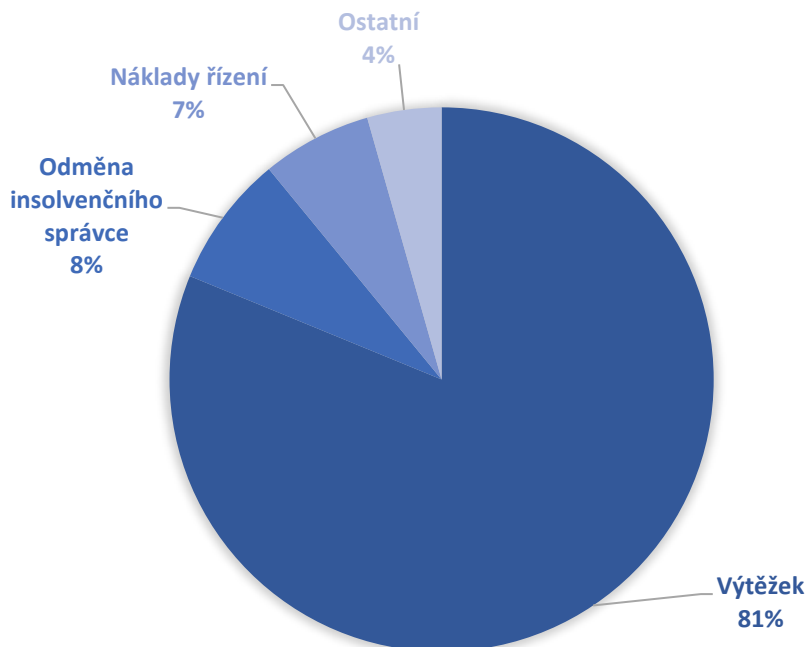
**Obrázek 1:** Grafické zobrazení průměrného procentuálního vyjádření prodejní ceny nemovitostí v exekuci



Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Z grafu je zřejmé, že největší část prodejní ceny nemovitostí prodaných v exekuci zaujímá samotný výtěžek zástavního věřitele. Patrně proto, že zástavní věřitel je uspokojován hned po pohledávce exekutora, kde se jako první uspokojují náklady řízení a exekutorova odměna. Dalším z důvodů je i fakt, že zástavní věřitel většinou bývá za procesem prodeje nemovitosti.

**Obrázek 2:** Grafické zobrazení průměrného procentuálního vyjádření prodejní ceny nemovitostí v insolvenční



Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Výše uvedený graf ukazuje, že největší část prodejní ceny nemovitostí prodaných v insolvenční činí také samotný výtěžek zástavního věřitele. Náklady řízení a odměny insolvenčních správců zaujímají téměř stejný díl z prodejní ceny nemovitostí. U položky „ostatní“ je procento o 2 % nižší než v exekuci. U prodejů nemovitostí v insolvenční byl totiž většinou upokojuván pouze jeden věřitel.

## 5.2 Komparace prodejních cen

Následující tabulka zobrazuje porovnání průměrných prodejních cen v rámci exekuce, běžného prodeje a insolvenční. Obě soudní řízení byla porovnáována s běžným prodejem za účelem dosáhnout co největší podobnosti porovnávaných nemovitostí.

**Tabulka 11:** Souhrn průměrných prodejních cen nemovitostí

Řízení	Průměrná cena v Kč
Exekuce	1 018 275 Kč
Běžný prodej	1 849 467 Kč



Insolvence	2 035 050 Kč
Běžný prodej	3 054 656 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle (17) (18) (19)

Z výsledků tabulky vyplývá, že nejvyšší průměrnou cenu mají nemovitosti prodávané formou běžného prodeje, pak jsou to nemovitosti v insolvenci a nejnižší hodnotu mají nemovitosti prodávané v nedobrovolných dražbách.

**Tabulka 12:** Procentuální výpočet průměrných cen

Řízení	Průměrná cena v Kč	Průměr v %
Exekuce	1 018 275 Kč	55,06 %
Běžný prodej	1 849 467 Kč	100 %
Insolvence	2 035 050 Kč	66,62 %
Běžný prodej	3 054 656 Kč	100 %

Zdroj: vlastní zpracování dle interních dat

Při výpočtu procentuálního porovnávání prodejních cen v exekuci a v běžném prodeji bylo zjištěno, že prodejní cena nemovitostí v exekuci je průměrně o 44,94 % nižší než v běžném prodeji. V případě porovnání insolvence a běžného prodeje, je prodejní cena nemovitostí v insolvenčním řízení o 33,38 % nižší než cena nemovitostí prodaných v běžném prodeji.

Prodejní ceny nemovitostí v exekuci jsou výrazně nižší v porovnání s běžným prodejem proto, že tyto nemovitosti jsou zatíženy soudním řízením. Problém, který může nastat je například, že dlužník odmítne nemovitost opustit a v tom případě musí soud nařídit vystěhování.

Dalším z důvodů, proč jsou ceny nemovitostí v soudních řízeních nižší, je důvod prodeje, kterým je většinou pouze uspokojení pohledávky věřitelů.

## 6 Závěr

Exekucí neboli výkonem rozhodnutí se rozumí vztah mezi oprávněným a povinným, založený na rozhodnutí soudu, kdy soud ukládá dlužníkovi povinnost plnit závazek. Pokud dlužník vědomě nesplácí své dluhy, jedna z možností řešení je nedobrovolná dražba nemovitosti. Dražba je veřejné jednání, jehož účelem je prodej nemovitosti za co nejvyšší cenu. Oproti tomu insolvenční řízení je řízení, jehož předmětem je dlužníková platební neschopnost nebo hrozící platební neschopnost a její řešení. Insolvence má několik způsobů, jak řešit úpadek dlužníka. Jedná se např. o splátkový kalendář nebo také o zpeněžení majetkové podstaty.

Cílem práce bylo zjistit, kolik z celkové prodejní ceny činí průměrné náklady na soudní řízení, průměrnou odměnu exekutorovi a průměrný čistý výtěžek z prodeje nemovitosti.

Bylo zjištěno, že největší část z prodejní ceny tvoří samotný výtěžek, pak jsou to odměny exekutorů a insolvenčních správců a nejmenší část tvoří náklady řízení. Průměrný výtěžek u exekučního řízení je roven částce 730 688,48 Kč, tedy 75,95 % z prodejní ceny. U insolvenčního řízení se jedná o částku 1 041 639,47 Kč, tedy 81,20 % z prodejní ceny. Průměrné odměny exekutorů činí 15,04 % z prodejní ceny, tedy průměrně 144 780,44 Kč. Odměny insolvenčních správců se rovnají částce 7,86 % z prodejní ceny. Náklady exekuce tvoří průměrně pouze 2,57 % z prodejní ceny, tedy 13 878,94 Kč a náklady insolvence 6,53 % z prodejní ceny, tedy 70 995,36 Kč. Z prodejních cen nemovitostí jsou také odváděny částky pohledávek ostatních věřitelů. U exekuce se jedná průměrně o 6,44 % z prodejní ceny, u insolvence to je o 2 % méně.

Dílčím cílem práce byla komparace prodejních cen u nemovitostí v exekuci, insolvenci a v běžném prodeji. Bylo zjištěno, že nemovitosti v exekučním řízení jsou prodávány za jednoznačně nižší ceny než nemovitosti nabízené prostřednictvím běžného prodeje. Součet 15 prodejních cen nemovitostí prodaných v exekuci byl roven 15 274 124 Kč, zatímco v běžném prodeji to bylo 27 742 000 Kč. Rozdíl mezi součtem prodejních cen nemovitostí v insolvenci a v běžném prodeji je 15 294 098 Kč a až na výjimky jsou prodejní ceny nemovitostí v běžném prodeji také vyšší. V procentuálním vyjádření je prodejní cena nemovitostí v exekuci nižší o 44,94 % než v běžném prodeji. U insolvence jsou prodejní ceny nižší o 33,38 % než v běžném prodeji. Průměrná prodejní cena nemovitostí v exekuci

se rovná částce 1 018 275 Kč, v insolvenční se jedná o částku 2 035 050 Kč a v běžném prodeji o částku 2 452 061,37 Kč.

## 7 Seznam použitých zdrojů

- (1) BAREŠOVÁ, Eva a Petr BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1996. ISBN 80-7179-091-5.
- (2) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: § 498 Nemovité a movité věci. *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, s.r.o. 2010-2018, b.r. [cit. 2018-01-16]. 1213-7235. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89/zneni-20180101#cast3>
- (3) Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí: § 2 Vymezení pojmů. *Zákony pro lidi.cz* [online]. AION CS, s.r.o. 2010-2018, b.r. [cit. 2018-01-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256/zneni-20180101>
- (4) BRADÁČ, Albert, Josef FIALA, Jaroslav HÁBA, Alena HALLEROVÁ, Milan SKÁLA a Naděžda VITULOVÁ. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. ISBN 80-7201-572-9.
- (5) PRUDILOVÁ, Miloslava. *Veřejné dražby a exekuce*. 1. Praha: Linde Praha, a.s., 2001, 449 s. ISBN 80-7201-288-6.
- (6) SCHELLEOVÁ, Ilona. *Exekuční řízení*. 1. Praha: Eurolex Bohemia, s.r.o., 2005, 272 s. ISBN 80-86861-46-5.
- (7) Exekuce v kostce: Nejdůležitější pojmy. *Peníze.cz* [online]. Václav Kvapil, 2015 [cit. 2017-10-11]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/exekuce/303320-exekuce-v-kostce-nejdulezitejsi-pojmy>
- (8) Zákon č. 141/1961 Sb., zákon o trestním řízení soudním (trestní řád). *Zákony pro lidi.cz: Sbírka zákonů ČR* [online]. 1961 [cit. 2017-10-11]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1961-141>
- (9) Exekuce v kostce: Dražba nemovitosti. *Peníze.cz* [online]. Václav Kvapil, 2015 [cit. 2017-09-07]. 1213-2217. Dostupné z: <https://www.penize.cz/exekuce/306006-exekuce-v-kostce-drazba-nemovitosti>

- (10) BAUM, Andrew a David. HARTZELL. *Global property investment: strategies, structures, decisions*. Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell, 2012. ISBN 978-144-4361-957.
- (11) DRÁPAL, Ljubomír a Jaroslav BUREŠ. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-107-9.
- (12) ÚZ č. 1096: *Občanský soudní řád, Zvláštní řízení soudní, Rozhodčí řízení, Exekuční řád*. Ostrava: Sagit, 2015. ÚZ. ISBN 978-80-7488-126-8.
- (13) ÚZ č. 1217: *Insolvence, Ochrana hospodářské soutěže, Veřejná podpora, Významná tržní síla*. Ostrava: Sagit, 2017. ÚZ. ISBN 978-80-7488-249-4.
- (14) MARŠÍKOVÁ, Jolana. *Insolvenční řízení z pohledu dlužníka a věřitele se vzory a judikaturou*. 4 upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015, 301 s. ISBN 978-80-7380-568-5.
- (15) Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon. *Zákony pro lidi.cz: Sbíрка zákonů ČR* [online]. 2006 [cit. 2017-09-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-182>
- (16) KOZÁK, Jan, Petr BUDÍN, Alexandr DADAM a Lukáš PACHL. *Insolvenční zákon a předpisy související: Nařízení Rady (ES) o úpadkovém řízení : komentář*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-243-3.
- (17) *Reality iDnes.cz* [online]. b.r. [cit. 2018-03-09]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/>
- (18) *Reality.cz* [online]. b.r. [cit. 2018-03-04]. Dostupné z: <http://www.reality.cz/>
- (19) *M&M reality* [online]. b.r. [cit. 2018-03-09]. Dostupné z: <https://www.mmreality.cz/>

## **8 Přílohy**

<b>Příloha 1:</b> Dražební vyhláška.....	47
<b>Příloha 2:</b> Rozvrhové usnesení.....	51
<b>Příloha 3:</b> Usnesení o uspokojení zajištěného věřitele .....	53

## Příloha 1: Dražební vyhláška

### U s n e s e n í o nařízení dražebního jednání - elektronická dražba

Soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9, [www.exekucepraha.cz](http://www.exekucepraha.cz), pověřený provedením exekuce na základě pověření exekutora k jejímu provedení č.j. [redacted] ze dne 15.2.2017, které vydal Okresní soud Praha-východ, kterým byl soudní exekutor pověřen k návrhu oprávněného:

povinnému:

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši .....2503 822,52 Kč s

příslušenstvím rozhodl na základě § 52 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) t a k t o:

K prodeji nemovitých věcí povinného postižených exekučním příkazem soudního exekutora číslo [redacted] který nabyl právní moci dnem 8.4.2017, se nařizuje dražební jednání (dražba) a k jeho provedení se vydává tato:

### VEŘEJNÁ DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

V souladu s ustanovením § 336b zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o.s.ř.“ nařizují jednání k provedení dražby nemovitých věcí povinného a stanovím:

I.

**Nařizuje se první elektronická dražba**, která se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese portálu [http:// www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)

Čas zahájení elektronické dražby je stanoven na den **23.10.2017 v 11:00 hod.**, od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

Čas ukončení elektronické dražby je stanoven na den **23.10.2017 ve 13:00 hod.** Dražba se však koná do doby, dokud dražitelé činí podání (§ 336i odst. 4 „o.s.ř.“). Bude-li v posledních pěti minutách před stanoveným okamžikem ukončení dražby učiněno podání, má se za to, že dražitelé stále činí podání a okamžik ukončení dražby se posouvá o pět minut od okamžiku učinění podání. Budou-li poté činěna další podání, postup dle předcházející věty se opakuje. Uplynely od posledního učiněného podání pět minut, aniž by bylo učiněno další podání, má se za to, že dražitelé již nečiní podání a dražba končí. Jednotlivá podání všech dražitelů a jejich výše budou bezprostředně zobrazovány na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v rámci zobrazení informací o této dražbě.

II.

Předmětem dražby je spoluvlastnický podíl ve výši ½ na nemovitých věcech ve vlastnictví povinného [redacted], tj.: **spoluvlastnický podíl ve výši ½ na nemovitých věcech zapsaných na LV 102, kat. území Sibřina, obec Sibřina, okres Praha-východ**

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	508	116	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sibřina, č.p. 137, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 508					
	73/49	690	zahradra		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

K nemovitým věcem náleží následující příslušenství: oplocení, zastřešení.

Shora uvedené nemovité věci budou draženy s příslušenstvím a součástmi najednou jako jeden dražební celek.

III.

Jako **dražitel** se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je Registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz), prokáže svou totožnost, k této dražbě se na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) přihlásí a na účet soudního exekutora zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou v čl. VI.

Exekutorský úřad Praha 9, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9 JUDr. Milan Suchánek, soudní exekutor e-mail: [suchanek@exekucepraha.cz](mailto:suchanek@exekucepraha.cz), e-podatelna: [e-podatelna@exekucepraha.cz](mailto:e-podatelna@exekucepraha.cz) tel:266 032 031, fax:266 032 032, ID DS:ajzg82q

**Registrovaným dražitelem** se stane každá osoba (fyzická i právnická), která se jako dražitel registruje na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz), a to buď změnou již dříve provedené základní registrace na „Registraci dražitele“ v sekci „Můj účet“, nebo se rovnou jako dražitel registruje v sekci „Registrace“.

**Registrovaný dražitel** prokáže svou totožnost „Dokladem o prokázání totožnosti registrovaného dražitele pro dražby probíhající na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz)“ (dále jen „Doklad o prokázání totožnosti“), jehož formulář je umístěn na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v sekci „Můj účet“ nebo v informačním banneru detailu této dražby na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) umístěného v sekci „Moje dražby“ poté, co se k této dražbě přihlásí kliknutím na tlačítko „Přihlásit se k dražbě“.

Podpis Registrovaného dražitele na Dokladu o prokázání totožnosti musí být **úředně ověřen**. V případě právnické osoby, obce, vyššího územně samosprávného celku nebo státu musí být Doklad o prokázání totožnosti podepsán osobou uvedenou v ust. § 21, 21a a 21b o.s.ř., jejíž oprávnění musí být prokázáno listinou, jež musí být úředně ověřena, nebo jejich zástupcem, jehož plná moc musí být úředně ověřena.

V případě elektronického doručování musí být řádně vyplněný a podepsaný Doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, převedeny do elektronické podoby formou **autorizované konverze dokumentů**. Doklad o prokázání totožnosti nesmí být ode dne jeho vyplnění Registrovaným dražitelem ke dni konání této dražby starší šesti měsíců.

Doklad o prokázání totožnosti s listinami prokazujícími oprávnění jej podepsat, doručí Registrovaný uživatel soudnímu exekutorovi některým z těchto způsobů:

- uložením na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v sekci „Můj účet“;
- zasláním prostřednictvím veřejné datové sítě, a to buď na adresu elektronické podatelny exekutorského úřadu [epodatelna@exekucepraha.cz](mailto:epodatelna@exekucepraha.cz), anebo do datové schránky soudního exekutora – **ID: qjzg82q**;
- zasláním vyplněného registračního formuláře držitelem poštovní licence nebo
- osobně v sídle soudního exekutora na adrese Praha 9, Pod Pekárnami 245/10.

#### IV.

Výsledná cena spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech byla určena usnesením soudního exekutora č.j. [REDAKCE] ze dne 11.8.2017 částkou ve výši 867.000,- Kč, a to na základě posudku znaleckého ústavu Znalecká společnost s.r.o., Palackého 715/15, 11000, Praha 1, IČ 29042054 - znalecký ústav s osvědčením v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí, č. [REDAKCE] ze dne 17.7.2017, jehož předmětem bylo ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech a jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nimi spojených.

#### V.

**Nejnižší podání se stanoví ve výši dvou třetin výsledné ceny spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech částkou ve výši 578.000,- Kč.**

Příhozy se činí tak, že do příslušného okénka dražitel vypíše částku příhozu a potvrzením (klikem) na tlačítko „Přihodit“ je podání učiněno. Jednotlivé příhozy všech dražitelů a jejich výše jsou řazeny chronologicky a časově za sebou a vždy bezprostředně zobrazeny na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) v rámci zobrazení informací o této dražbě. Pro aktuální zobrazení všech informací o tom je nutné průběžně provádět aktualizaci webové stránky použitím tlačítka nebo odkazem „Aktualizovat“ (F5). Minimální výše příhozu je stanovena částkou 1.000,-Kč.

#### VI.

Výši jistoty určují (*max. třemi čtvrtinami nejnižšího podání*) na částku 75.000,- Kč. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni složit jistotu před dražbou, a to v hotovosti do pokladny exekutorského úřadu nebo na účet soudního exekutora č. **1251007551/5500**, vedený u **Raiffeisenbank** pod variabilním symbolem, kterým je rodné číslo fyzické osoby – účastníka dražby nebo IČO právnické osoby – účastníka dražby a specifickým symbolem, kterým je číslo jedací bez lomítka, tedy 116417. K platbě na účet soudního exekutora lze přihlídnout pouze tehdy, bylo-li před zahájením elektronické dražby zjištěno, že na účet soudního exekutora také došla. Platba musí být provedena **pod variabilním symbolem**, kterým bude rodné číslo nebo IČ zájemce o koupi dražených nemovitostí. Dražitel na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz) prokáže svou totožnost způsobem uvedeným v čl. III. této vyhlášky a přihlásí se k této dražbě, a s uvedením **variabilního symbolu**, kterým bude v případě právnické osoby její identifikační číslo a v případě fyzické osoby její rodné číslo.



O splnění povinnosti složit dražební jistotu bude dražitel informován odesláním e-mailové zprávy na adresu, kterou označí při své registraci na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz).

#### VII.

Na spoluvlastnickém podílu na nemovitých věcech nevážnou věcná břemena nebo nájemní práva, která by prodejem v dražbě nezanikla.

#### VIII.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci v rozsahu vydraženého spoluvlastnického podílu dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k podání návrhu na předražek (§ 336ja odst. 1 o.s.ř.); byl-li však podán takový návrh, nemovité věci s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražitelu doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech (vydraženého celku) s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o udělení příklepu právní mocí a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o udělení příklepu. Předražitel se stává vlastníkem vydraženého spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech (vydraženého celku) s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní mocí a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

#### IX.

Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovitým věcem nájemní právo nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem.

#### X.

Soudní exekutor upozorňuje, že oprávněný a další věřitelé povinného se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí u soudního exekutora **nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba**. Přihláška musí obsahovat tyto náležitosti:

- a) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel povinného domáhá,
- b) vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
- c) údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,
- d) skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.

K přihlášce musí být připojeny listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu.

K přihláškám, které nebudou obsahovat uvedené náležitosti, nebude přihlíženo.

#### XI.

Soudní exekutor upozorňuje a další věřitele povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení o přihlášených pohledávkách, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání (§69 e.ř. ve spojení s § 336p odst. 1 o.s.ř.); k námitkám a žádostem o jednání učiněným později nebude přihlíženo.

#### XII.

Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se připouští, aby nejvyšší podání bylo dopláceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražených nemovitých věcech. Soudní exekutor zřídí zástavní právo na vydražené nemovité věci ve prospěch věřitele ze smlouvy o úvěru, jestliže vydražitel předloží smlouvu o úvěru ve které a) úvěr bude účelově vázán jen pro zaplacení nejvyššího podání

- b) úvěr bude vyplacen na shora uvedený účet soudního exekutora, a to ve lhůtě nejpozději 2 měsíců od právní mociusnesení o udělení příklepu
- c) úvěr bude poskytnut věřitelem, který může na území České republiky vykonávat činnost podle zákona o bankách

#### XIII.

Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovitým věcem předkupní právo, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Udělením příklepu předkupní právo zaniká. Ten kdo chce uplatnit při dražbě své předkupní právo, musí je prokázat listinami – **jejich originálem nebo úředně ověřenou kopií**, doručenými soudnímu exekutorovi nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba. Soudní exekutor ještě před zahájením vlastní dražby rozhodne usnesením, zda je předkupní právo prokázáno a toto usnesení soudní exekutor zveřejní v systému elektronické dražby na portálu [www.exdrazby.cz](http://www.exdrazby.cz).

#### XIV.

Exekutorský úřad Praha 9, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9 JUDr. Milan Suchánek, soudní exekutor e-mail: [suchanek@exekucepraha.cz](mailto:suchanek@exekucepraha.cz), e-podatelna: [e-podatelna@exekucepraha.cz](mailto:e-podatelna@exekucepraha.cz) tel:266 032 031, fax:266 032 032, ID DS:qjzg82q

Po skončení dražby bude v systému elektronické dražby na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz) zveřejněna osoba, která učinila nejvyšší podání a výše nejvyššího podání. Bude-li více dražitelů učiněno stejné podání, bude příklep udělen tomu, komu svědčí předkupní právo, jinak tomu dražiteli, který podání učinil jako první. Tato osoba bude zveřejněna jako osoba s nejvyšším podáním.

**XV.**

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (336e odst. 3) o.s.ř.).

**XVI.**

Soudní exekutor upozorňuje, že dle § 1 odst. 1 písm. b) zák. opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, tedy vydražitel.

**XVII.**

Usnesení o příklepu, a případně usnesení o předražku, se v elektronické podobě zveřejní v systému elektronické dražby na portálu [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz) a doručí osobám dle § 336k o.s.ř. (§ 336ja odst. 5 o.s.ř.).

Usnesení se doručuje do vlastních rukou oprávněnému a těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění (sp. zn. oprávněného: ), povinnému, manželu povinného, je – li nemovitá věc v SJM, osobám, o nichž je soudnímu exekutorovi známo, že mají k nemovitém věcem předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, a osobám, které již přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly. Usnesení se dále doručuje finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu jsou nemovité věci a v jejichž obvodu má povinný bydliště (sídlo, místo podnikání), a to spolu s exekučním příkazem, pokud jim nebyl dříve doručen, těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a zdravotní pojištění, příslušnému katastrálnímu úřadu, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu jsou nemovité věci. Dražební vyhláška se v den jejího vydání vyvěsí na úřední desce exekutora. Soudní exekutor požádá obecní úřad, v jehož obvodu jsou nemovité věci, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnil způsobem v místě obvyklým.

V Praze dne 4.9.2017

*Otisk úředního razítka*

Soudní exekutor

JUDr. Milan Suchánek v.r.

Vyřizuje: JUDr. Veronika Krbcová

Za správnost:  
Martina Niklová

Číslo jednací: [REDACTED]

## U S N E S E N Í

Okresní soud v Teplicích rozhodl ve věci výkonu rozhodnutí

oprávněného [REDACTED] zastoupeného  
JUDr. Ivo Koula, advokát se sídlem Krupská 28/30, Teplice

proti povinné [REDACTED]  
zastoupené JUDr. Jaroslav Savko, advokát se sídlem ul. 28. října 851/26, Teplice

**VR – prodej nemovitých věcí**

### t a k t o :

I. Rozdělovaná podstata 5.400.000,- Kč se rozvrhuje tak, že se z ní uspokojí pohledávky v tomto pořadí a výši:

1. pohledávka státu - ČR- Okresního soudu v Teplicích na nákladech za vypracovaný znalecký posudek ve výši 8.751,- Kč k hotovému zaplacení,
2. pohledávka zástavního věřitele [REDACTED], ve výši 1.537.510,02 Kč k hotovému zaplacení,
3. pohledávka oprávněného [REDACTED] ve výši 1.930.969,49 Kč k hotovému zaplacení,
4. pohledávka povinné [REDACTED] ve výši 1.922.769,49 Kč k hotovému zaplacení.

### O d ů v o d n ě n í

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 3.12.2014, č. [REDACTED] ve spojení s usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.3.2015, [REDACTED], soud nařídil výkon rozhodnutí prodejem společných nemovitých věcí účastníků, a to pozemku parc. č. St. 156 o výměře 179 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 63 – rodinný dům a pozemku parc. č. 576/5 o výměře 3822 m<sup>2</sup> – orná půda, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice pro katastrální území Kvítkov u Modlan a obec Modlany na listu vlastnictví č. 361 s tím, že výtěžek prodeje bude rozdělen mezi účastníky rovným dílem.

Rozdělovanou podstatu tvoří pouze nejvyšší podání z dražby nemovitých věcí konané dne 1.12.2016 ve výši 5.400.000,- Kč, neboť účet, na kterém je nejvyšší podání uloženo, není úročen (§ 337a o.s.ř.).

Soud určil pořadí jednotlivých pohledávek (§ 337c o.s.ř.). Žádná z pohledávek nebyla popřena. Proti zařazení pohledávek nebyly vzneseny žádné námitky.

Podle § 337c o.s.ř. jsou tedy pohledávky uspokojeny tak, že v první skupině je uspokojena pohledávka státu na nákladech řízení za vypracovaný znalecký posudek ve výši 8.751,- Kč.

Ve třetí skupině je uspokojena pohledávka zástavního věřitele [redacted] vyplývající ze smlouvy [redacted] zajištěná zástavním právem s právními účinky vkladu (vznik zástavního práva) ke dni 31.10.2001, ve výši 1.537.510,02 Kč.

Zbytek rozdělované podstaty odpovídající částce 3.853.738,98 Kč soud rozdělil rovným dílem mezi účastníky řízení (§ 348 o.s.ř.), přičemž zohlednil tu skutečnost, že povinné byla usnesením o nařízení výkonu rozhodnutí uložena povinnost uhradit oprávněnému náklady výkonu rozhodnutí v částce 4.100,- Kč. Tedy oprávněnému bude vyplacena částka 1.930.969,49 Kč a povinné částka 1.922.769,49 Kč.

Příkazané částky budou poukázány soudem **po právní moci tohoto usnesení** (§ 337g o.s.ř.) a dojde k vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o zániku zástavního práva vázajícího na nemovitých věcech (§ 337h odst. 2 o.s.ř.).

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Teplicích.

V Teplicích dne 25. dubna 2017

**Mgr. Eva Merhová, v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Michaela Suchánková

*(e-usnesení)*

### Příloha 3: Usnesení o uspokojení zajištěného věřitele

Jednací číslo: [REDAKCE]

## U S N E S E N Í

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Jiřím Grygarem, Ph.D. v insolvenční věci **dlužníka:** [REDAKCE], o vydání výtěžku zpeněžení,

**t a k t o :**

- I. Soud vyslovuje souhlas s tím, aby insolvenční správce vydal zajištěnému věřiteli č. 1: [REDAKCE] výtěžek zpeněžení ve výši 634.622,95 Kč, a to za zpeněžení ideální 1/2 pozemku parc. č. st. 1064, jehož součástí je stavba č.e. 92, a pozemku parc. č. 197/22, vše zapsáno v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, na LV č. 491 pro k.ú. Horoměřice.
- II. Soud schvaluje náklady spojené se správou věci ve výši 2.695,73 Kč a náklady na zpeněžení předmětu zajištění 37.625,- Kč včetně DPH, tedy v celkové výši 40.320,73 Kč včetně DPH.
- III. Insolvenční správce JUDr. Dagmar Říhové, se vyplácí záloha na odměnu v částce 77.556,32 Kč včetně DPH. Odměna se uspokojí z výtěžku zpeněžení shora uvedeného předmětu zajištění

### O d ů v o d n ě n í :

Podáním ze dne 17.5. 2017, zveřejněným soudem v insolvenčním rejstříku dne 11.7.2017, navrhl insolvenční správce vydání výtěžku zpeněžení shora uvedenému zajištěnému věřiteli; proti návrhu insolvenčního správce nebyly podány námitky.

Podle § 298 odst. 1 až 4 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, insolvenční zákon, v platném znění (dále jen „IZ“), zajištění věřitelé mají právo, aby jejich pohledávka byla uspokojena z výtěžku zpeněžení věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty, jimiž byla zajištěna. Výtěžek zpeněžení po odečtení nákladů spojených se správou a zpeněžením podle odstavce 4, nestanoví-li insolvenční soud jinak, a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce vydá insolvenční správce se souhlasem insolvenčního soudu zajištěnému věřiteli. Proti návrhu insolvenčního správce na vydání výtěžku zpeněžení podle odstavce 2 mohou ostatní věřitelé a dlužník podat námitky do 7 dnů ode dne zveřejnění návrhu v insolvenčním rejstříku; k později podaným námitkám se nepřihlíží. K projednání včas podaných námitek nařídí insolvenční soud do 30 dnů jednání, při kterém rozhodne o tom, zda návrhu insolvenčního správce vyhoví. Náklady spojené se zpeněžením lze odečíst nejvýše v rozsahu 5% výtěžku zpeněžení; náklady spojené se správou nejvýše v rozsahu 4% výtěžku zpeněžení. Se souhlasem zajištěného věřitele lze odečíst náklady i ve větším rozsahu.

Podle § 38 odst. 1 IZ insolvenční správce má právo na odměnu a náhradu hotových výdajů. V případě konkursu se výše odměny určí z počtu přezkoumaných přihlášek pohledávek a z výtěžku zpeněžení určeného k rozdělení mezi věřitele. Je-li insolvenční správce plátcem daně z přidané hodnoty, náleží mu k odměně a k náhradě hotových výdajů částka odpovídající této dani, kterou je insolvenční správce povinen z odměny a z náhrady hotových výdajů odvést podle zvláštního právního předpisu. Podle § 1 odst. 2 vyhlášky č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, o náhradách jeho hotových výdajů, o odměně „pokračování“ [REDAKCE]

členů a náhradníků věřitelského výboru a o náhradách jejich nutných výdajů (dále jen „vyhláška“) odměna insolvenčního správce určená z výtěžku zpeněžení jednotlivého předmětu zajištění činí z částky určené k vydání věřitelům, jejichž pohledávka byla tímto předmětem zajištěna, v rozsahu od 0 do 1 mil. Kč 9%, od 1 mil. Kč do 10 mil. Kč 90.000,- Kč + 4% z částky přesahující 1 mil. Kč, od 10 mil. Kč do 50 mil. Kč 450.000 Kč + 3% z částky přesahující 10 mil. Kč.

V řízení byl zpeněžen zajištěný majetek dlužníka zajišťující pohledávku shora označeného věřitele za 752.500,- Kč. Náklady spojené se zpeněžením zajištěného majetku činily 37.625,- Kč vč. DPH (odměna zprostředkovatele) tj. nepřesahují 5%, náklady spojené se správou činily 2.695,73 Kč vč. DPH (ověření podpisu 72 Kč, daň z nemovitostí 873 Kč, poštovné 932, cestovné 818,73 Kč), tj. nepřesahují 4%, celkem 40.320,73 Kč. V daném případě odměna insolvenčního správce z výtěžku zpeněžení, který případně zajištěnému věřiteli, činí 77.556,32 Kč včetně DPH, dle výše citované vyhlášky. Po odečtení nákladů spojených se zpeněžením, správou majetkové podstaty a odměny insolvenčního správce činí výtěžek zpeněžení částku 634.622,95 Kč.

Dle § 298 odst. 2 IZ výtěžek zpeněžení po odečtení nákladů spojených se správou a zpeněžením a po odečtení částky připadající na odměnu insolvenčního správce vydá insolvenční správce se souhlasem insolvenčního soudu zajištěnému věřiteli. V daném případě výtěžek zpeněžení k výplatě zajištěnému věřiteli č. 1 činí shora uvedenou částku. Protože žádný z ostatních věřitelů ani dlužník nepodali námitky proti návrhu správce na vydání výtěžku zpeněžení zajištěnému věřiteli ve lhůtě zákonem stanovené, k čemuž byli vyzváni usnesením zdejšího soudu, zveřejněném v insolvenčním rejstříku, soud po přezkoumání návrhu insolvenčního správce shledal, že je věcně správný, postupoval podle § 298 odst. 2 IZ a vyslovil souhlas s vydáním výtěžku zpeněžení (výrok I.), schválil náklady spojené se správou věci a náklady na zpeněžení předmětu zajištění (výrok II.) a rozhodl o přiznání zálohy na odměnu insolvenčního správce (výrok III.).

**Poučení:** Proti tomuto usnesení může podat odvolání pouze dlužník, insolvenční správce, zajištěný věřitel, jemuž má být výtěžek vydán a věřitel, který proti návrhu insolvenčního správce na vydání výtěžku zpeněžení podal námitky, a to do 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí, a to k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Praze. (§ 298 odst. 7 IZ). Zpeněžením věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávky zajištěného věřitele, a to i v případě, že nepodal přihlášku své pohledávky. Je-li zajišťovací právo, které zaniklo zpeněžením, zapsáno ve veřejném či neveřejném seznamu, který podle zvláštního právního předpisu osvědčoval vlastnictví nebo jiná věcná práva ke zpeněžené věci, pohledávce, právu nebo jiné majetkové hodnotě, vydá insolvenční správce nabyvateli zpeněžené věci, pohledávky, práva nebo jiné majetkové hodnoty neprodleně potvrzení o zániku zajištění. Zveřejnění písemnosti v insolvenčním rejstříku je dokladem o doručení i při zvláštním způsobu doručení této písemnosti. Je-li s doručení písemnosti, pro kterou zákon stanoví zvláštní způsob doručení, spojen začátek běhu lhůty k podání opravného prostředku nebo k jinému procesnímu úkonu, začíná lhůta běžet ode dne, kdy byla písemnost doručena adresátu zvláštním způsobem.

JUDr. Jiří Grygar, Ph.D., v.r.  
samosoudce

V Praze dne 10.8.2017

Za správnost vyhotovení:  
Andrea Kupková