

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Specifika prodeje nemovitostí formou dražby

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor práce: Bc. Marek Jirka

2016

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně s využitím uvedených pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 12. 4. 2016

.....

Bc. Marek Jirka

Poděkování

Za cenné rady, odborné vedení a poskytnutí materiálů děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. Za pomoc při zpracování práce a za podporu po celou dobu mého studia pak děkuji své rodině. V neposlední řadě děkuji své kamarádce Bc. Sandře Studené za pomoc v osobním i studijním životě.

Abstrakt

Diplomová práce obsahuje v první řadě přehled základních pojmů, se kterými se můžeme na realitním trhu setkat. V teoretické části práce je řešena problematika dražeb a jejich náležitosti. Druhá, praktická část popisuje uskutečněnou dražbu specifické nemovitosti areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov a je zde dále vypracovaná statistika zabývající se rozdílem odhadní ceny bytů, které byly prodávány v nedobrovolné dražbě s cenami, za které byly tyto byty skutečně vydraženy. V práci je dále zahrnut vlastní odhad jednoho z těchto bytů s vysvětlením, proč se odhadní ceny liší od ceny, za kterou jsou byty vydraženy.

Klíčová slova:

Dražba, aukce, dražební vyhláška, trh nemovitostí, odhad, byty

Abstract:

Firstly, this thesis contains an overview of basic concepts that we can meet on the real estate market. In the theoretical part of the thesis, the issues of auctions and their requirements are dealt with. Secondly, the practical part describes the specific real estate auction made in the area of Liberec Heights-Starý Harcov and there is further prepared by statistics dealing with the difference of the estimated price of the apartments, which were sold at auction, with prices of involuntary, which these flats were actually auctioned for. The work also includes its own estimate of one of these flats with an explanation of why the assessed prices differ from the prices at which the apartments are auctioned.

Keywords:

Auction, auctions, auction, real estate market, estimate, apartments

OBSAH

1. ÚVOD	9
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	10
2.1 Základní pojmy	10
2.1.1 Nemovitost.....	10
2.1.2 Evidence nemovitostí.....	10
2.1.3 Katastr nemovitostí	10
2.1.4 Pozemek	11
2.1.5 Parcela	11
2.1.6 Stavba.....	11
2.1.7 Budova.....	12
2.1.8 Rodinný dům	12
2.1.9 Bytový dům	12
2.1.10 Byt.....	12
2.1.11 Rozestavěný byt	12
2.1.12. Společné části domu.....	13
2.1.13 Jednotka.....	13
2.1.14 Dispozice bytu	13
2.1.15 Věcné břemeno	14
2.2 Oceňování	14
2.2.1 Oceňování majetku	14
2.2.2 Oceňování podle zákona.....	14
2.2.3 IVSC a TEGoVA.....	15
2.2.4 Podklady a informace pro ocenění majetku	15
2.2.5 Odhadce.....	15
2.2.6 Cena.....	16
2.2.6.1 Obvyklá cena.....	16
2.2.6.2 Administrativní cena.....	17
2.2.6.3 Tržní cena.....	17
2.2.6.4 Reprodukční cena	17
2.2.6.5 Pořizovací cena.....	18
2.2.6.6 Absolutní a relativní cena pozemku	18
2.2.7 Komentář k určování obvyklé ceny	18

2.2.8 Hodnota	19
2.2.8.1 Tržní hodnota	19
2.2.8.2 Věcná hodnota	20
2.2.8.3 Výnosová hodnota	20
2.2.8.4 Likvidační hodnota	20
2.3 Trh nemovitostí	20
2.3.1 Základní vztahy na trhu nemovitostí	21
2.3.2 Kupující (poptávka)	21
2.3.3 Prodávající (nabídka)	21
2.3.4 Realitní kancelář	22
2.3.5 Developer a developerský projekt	22
2.3.6 Sektory pro bydlení	22
2.3.7 Vznik vlastnictví jednotky	23
2.4 Dražba	23
2.4.1 Historie dražeb	24
2.4.2 Předmět dražby	25
2.4.3. Průběh dražby	25
2.4.4 Dražební vyhláška	26
2.4.5. Dražební jistota	27
2.4.6 Dražba dobrovolná	27
2.4.7 Dražba nedobrovolná podle zákona o veřejných dražbách	28
2.4.8 Holandská dražba	28
2.4.9 Dražba v rámci exekuce	29
2.4.10 Srovnání veřejných dražeb a dražeb v rámci exekuce	30
2.4.11 Shrnutí dražeb	30
2.5 Aukce nemovitostí	31
2.5.1 E-aukce	32
2.5.2 Aukce vs. dražba	32
2.5.3 Aukce a dražby mimo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách	33
2.6 Metody ocenění	34
2.6.1 Nákladová metoda	35
2.6.2 Porovnávací metoda	35
2.6.3 Příjmová metoda	35

2.6.4 Ocenění specifických nemovitostí	36
2.6.5 Genius Loci.....	36
3. CÍLE PRÁCE.....	36
4. METODIKA PRÁCE	37
5. VLASTNÍ PRÁCE	38
5.1 Dražba areálu Liberecké Výšiny-Starý Harcov	38
5.1.1 Znalecký posudek	40
5.1.2 Ocenění objektu porovnávací metodou.....	40
5.1.3 Ocenění objektu výnosovým způsobem.....	40
5.1.4 Elektronická dražba areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov	41
5.1.5 Dražební vyhláška k dražbě areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov	42
5.1.6 Dražební protokol	42
5.2 Statistické vyhodnocení cen bytů dosažených při dražbách	43
6. VLASTNÍ ODHAD	47
7. DISKUZE	49
8. ZÁVĚR.....	52
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	53
SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ	56
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK.....	56
SEZNAM PŘÍLOH.....	56

1. ÚVOD

V dnešní době nepředstavuje vlastnictví nemovitosti pouze mít domov, pro některé to představuje široký a potenciálně stále otevřený a nikdy nezavírající se trh s nemovitostmi. A protože dražba nemovitých věcí je stále aktuálním tématem a v praxi navíc stále se opakujícím, zaměřil jsem se proto ve své práci na téma prodeje nemovitostí formou dražby.

Na trhu s nemovitostmi se dá podnikat různými způsoby, ať se jedná o soukromníky, realitní kanceláře, či vlastníky nemovitostí, kteří je pouze pronajímají. Trh nemovitostí pro mnohé představuje nejstabilnější formu uložení kapitálu, proto dochází ke skupování nemovitosti, nebo naopak prodávání nemovitostí s vidinou vysokého zisku. Jedna z dalších variant obchodu s nemovitostmi je dražba, a právě tomuto typu obchodu s nemovitostmi se ve své práci budu zabývat.

Dražba nemovitostí je specifický prodej nemovitosti sám o sobě bez ohledu na to, zda vlastník prodává nemovitost v dražbě dobrovolně nebo zda je na něj uvalena exekuce, a tak prodává nemovitost nedobrovolně. V dražbě však nejde jen o prodej nemovitosti, ale i o její nákup. A protože je veřejností nákup nemovitosti v dražbě stále velmi často chápán jako způsob jak levně skupovat nemovitosti, dostáváme se tím k tématu cen nemovitostí, kterých můžeme v dražbě dosáhnout a právě tomuto tématu se budu dále podrobněji věnovat ve své diplomové práci. V diplomové práci se dále zabývám ojedinělostmi dražeb, kterými je prodej některých specifických nemovitostí.

Tato práce je rozdělena na dvě hlavní části. První, teoretická, část práce se věnuje druhům dražeb, podmínkám za jakých k dražbám dochází a k jejich náležitostem a aspektům celého průběhu dražby. V druhé, praktické, části popisují přímo uskutečněnou dražbu napodobeniny středověkého hradu a srovnávám zde ceny bytů, které byly prodávány v nedobrovolné dražbě s jejich tržní cenou.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Nemovitost

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., definoval nemovitosti jako pozemky nebo stavby spojené se zemí pevným základem, ostatní věci pak byly movité. Podstata nemovitosti tedy vycházela z latinského slova immobilium, neboli to, co se nedá přemístit. Od 1. ledna 2014 obnovil nový občanský zákoník platnost obecné právní zásady, že stavba je součástí pozemku, a jako nemovité věci již v § 498 chápe kromě pozemků jen podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro nebo vinný sklep) [16].

2.1.2 Evidence nemovitostí

Evidence nemovitostí je soupis a popis vybraných nemovitostí používaný před katastrálním zákonem, který se vedl v letech 1964 - 1992 podle zákona č. 22/1964 Sb., zde byly nemovitosti geometricky zobrazeny na pozemkových mapách [20]. Tento popis, soupis, geometrické a polohové určení spolu se zápisem práv k těmto nemovitostem je veden v katastru nemovitostí, který vznikl k datu 1. 1. 1993 na základě zákona č. 344/1993 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem [22]. Od 1. 1. 2014 jsou tyto zákony nahrazeny zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) [22].

2.1.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí shromažďuje soubor údajů a dat o nemovitostech v České republice. Zahrnuje jejich soupis a popis, dále jejich geometrické a polohové určení. Eviduje veškerá vlastnická práva a další věcná práva zákonem stanovená k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu dalších důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících. Správa katastru České republiky se řídí zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů [33].

2.1.4 Pozemek

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek může být zrušen a sloučen s jiným, rozdělen, nebo se mohou měnit jeho hranice a parcelní číslo [45].

2.1.5 Parcela

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlených na celé čtvereční metry. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha nebo nádvoří. Pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou [22].

2.1.6 Stavba

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní a jiný věci (stavby) vedlejší. Konkrétní stavba je pak určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. Stavbou se rozumí i stavba nepovolená, tzn. nezkolaudovaná.

Co se týká vzniku stavby, lze u budov za okamžik vzniku považovat ten, kdy začnou být zřetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží – obvykle se požaduje alespoň jeden metr výšky stěn prvního nadzemního podlaží, v některých případech bývá vyžadována plná výška stěn. Obdobně je to tomu v případě, pokud se pod tuto úroveň stěny sníží. Tento okamžik lze obvykle považovat jako čas zániku stavby [16].

2.1.7 Budova

Ne všechny stavby spojené se zemí pevným základem se zapisují do katastru nemovitostí, což má význam pro určení okamžiku vzniku vlastnického práva. Do katastru nemovitostí se zapisují pouze budovy. Budovou se pro účely zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal [17].

2.1.8 Rodinný dům

Dům, který svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v němž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví [28].

2.1.9 Bytový dům

Bytovým domem je podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů stavba pro bydlení, v níž z úhrnu podlahových ploch všech jejich místností a prostorů připadá víc než polovina na byty [17].

2.1.10 Byt

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se bytem rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součásti a příslušenství. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány. Oceňuje se včetně podílu na společenských částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání [21].

2.1.11 Rozestavěný byt

Rozestavěným bytem se podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů rozumí místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením

k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [17].

2.1.12. Společné části domu

Společné části domu zahrnují základy, střechu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny). V současné době je jediným právním předpisem zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který alespoň příkladmo vymezuje společné části domu [17].

2.1.13 Jednotka

Jednotkou se rozumí podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů byt, nebytový prostor, rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona [17].

2.1.14 Dispozice bytu

Pro jednodušší orientaci mezi různými typy bytů se používá systém zkratk. U základního rozdělení se počítají obytné místnosti bez koupelen, WC, kuchyňského koutu a chodby. Byty s většími počty místností například jednička za znamínkem plus nám udává, že se jedná o samostatnou kuchyň a dvě písmenka „KK“ udávají, že pouze v jedné z místností se kuchyňský kout [43].

Typy zkratk:

- 1+0 – místnost; sociální zařízení (bez kuchyně či kuchyňského koutu)
- 1+kk – místnost s kuchyňským koutem; sociální zařízení
- 1+1 - místnost + kuchyň jako samostatná místnost; sociální zařízení
- 2+kk – 2 místnosti, v jedné z nich je kuchyňský kout; sociální zařízení
- 2+1 – 2místnosti; kuchyň jako samostatná místnost; sociální zařízení
- 3+kk – 3místnosti; kuchyň jako samostatná místnost; sociální zařízení
- 3+1 – 3 místnosti, v jedné z nich je kuchyňský kout; sociální zařízení

2.1.15 Věcné břemeno

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele [16].

2.2 Oceňování

V rámci oceňovacího procesu je nutné, aby byly vyhledány a analyzovány všechny aspekty příslušného segmentu trhu dnešní doby. Trh s nemovitostmi je ovlivněn především stavem nabídky a poptávky, který také reaguje na spoustu jiných aspektů, které mají dopad na tržní hodnotu. Těmito aspekty mohou být zejména stabilita či rozkolísanost ekonomického prostředí, konkurenční prostředí, pravděpodobné trendy a předpokládané změny, působení politických, sociálních, ale i fyzikálních vlivů a technologický rozvoj [11].

2.2.1 Oceňování majetku

Oceňování majetku je dáno zákonem č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) [21]. Představuje činnost, kdy je určitému předmětu, nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota a výše přiřazované hodnoty záleží především na účelu a tedy způsobu ocenění [6].

2.2.2 Oceňování podle zákona

Nemovitosti se oceňují na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 SB., a č. 387/2011 Sb. Tato legislativa zavádí odlišný postup pro oceňování pozemku a oceňování budov a bytů, ocenitelná jsou rovněž věcná břemena a jiná práva na nemovitostech váznoucí [21].

2.2.3 IVSC a TEGoVA

IVSC (International Valuation standards commiet) neboli Mezinárodní výbor pro oceňovací standarty byl založen v roce 1981. Je to volné sdružení profesionálních oceňovacích asociací celého světa, které je vázané jednotnými stanovami. Výbor má dva hlavní cíle. Prvním cílem je ve veřejném zájmu formulovat a publikovat Standardy pro ocenění majetku a podporovat jejich přijetí ve světě, tím druhým je synchronizovat oceňovací standarty mezi jednotlivými státy, rozpoznat a zveřejnit rozdíly mezi formulacemi nebo účelem jejich použití tak, jak se objeví. V pořadí druhou nadnárodní organizací je Mezinárodní sdružení asociací odhadců.

TEGOVA (The European group of valuers associations). TEGOVA je to Evropské sdružení asociací odhadců které vzniklo v roce 1997 přeměnou z mezinárodní organizace TEGOVOFA. Třetí v pořadí je American Society of Appraisers (ASA, Americká společnost odhadů) sama o sobě uvádí, že je nejstarší a největší organizace odhadců, která sdružuje specialisty všech oborů oceňování. Vznikla r. 1936, úředně registrovaná v r. 1952, sídlí ve Washingtonu, D.C. Jako poslední je zde nadnárodní The Appraisal Foundation, kterou založila ASA v r. 1987 jako nezávislou organizaci, které má fungovat jako garant oceňovacích norem a kvalifikace znalců. Obsahuje 7 pravidel znalecké praxe a etiky, dále 10 norem, 10 osnov a 27 doporučení [10].

2.2.4 Podklady a informace pro ocenění majetku

Podklady potřebné k ocenění nemovitosti by měly být řádně uvedeny ve znaleckém posudku. Jedná se například o výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapu, cenovou mapu pozemků (pokud je v dané oblasti k dispozici), výpisy z pozemkových knih, výkresovou dokumentaci a stavebně právní dokumentaci (pokud jsou k dispozici), nájemní smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí, pojistné smlouvy, smlouvy o službách, výsledky místního ohledání, databázové a jinak získané informace a jiné doklady sloužící k ocenění nemovitostí [3].

2.2.5 Odhadce

Odhadce majetku je fyzická nebo právnická osoba zpracovávající tržní ocenění na základě živnostenského oprávnění pro věci movité, věci nemovité, nehmotný

majetek, finanční majetek a podniky. Odhadce provádí expertní, odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou, a to pro různé účely. Odhadce majetku z titulu své funkce nemůže vyhotovit znalecký posudek, ten může být vyhotoven pouze soudním znalcem [26].

2.2.6 Cena

Cena vyjadřuje směnnou hodnotu věcí nebo plnění v penězích. Zákon o cenách č. 526/1922 Sb. vymezuje cenu jako částku, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží, nebo jako částku vytvořenou pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům (např. pro výpočet daně darovací) [25]. Pro lepší přehlednost je v tabulce uveden systém cen v České republice podle cenového práva.

Systém cen v České republice podle cenového práva		
A: Ceny smluvní - Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	Volné	
	Regulované (seznam regulovaných cen se zveřejňuje v cenovém věstníku)	úředně (§ 5)
		Věcně (§ 6)
		časově (§ 8)
		cenové moratorium (§9)
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - Prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb. s poslední novelou č. 3/2008 Sb.	Ceny majetku	nemovitosti
		věci movité
		majetek finanční
		majetek ostatní
	Ceny služeb	

Tab. č. 1: Systém cen v České republice podle cenového práva [1].

2.2.6.1 Obvyklá cena

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se rozumí jako cena obvyklá taková cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, která mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím, zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim [21].

2.2.6.2 Administrativní cena

Administrativní cena bývá často označována jako cena zjištěná. Administrativní cena je cena majetku zjištěná podle č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [14]. Výpočet administrativní ceny má daná a závazná pravidla, která jsou daná zákonem o oceňování majetku. Již stanovená administrativní cena je používána převážně pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí. Administrativní cenou se oceňuje majetek pro výpočet odpisů vlastníka v případě, že není známa jeho cena nebo pokud je to vyžádáno soudem, či jiným státním orgánem. Určení administrativní ceny je většinou naprosto jednoznačné. Znalec při oceňování pomocí administrativní ceny postupuje podle určené metodiky a nemá možnost zásadního vlivu podle subjektivního pohledu na celkový výsledek. Nevýhodou této metody je netransparentnost celého postupu díky užití koeficientů [8].

2.2.6.3 Tržní cena

Tržní cena je cena majetku, jenž byla odsouhlasena kupujícím a prodávajícím tím, že bylo provedeno směnění majetku. Zkrácen řečeno tržní cena určuje hranici, kdy se setkává nabídka s poptávkou [6]. Vytváří se při konkrétní koupi, nebo prodeji a může se lišit od ceny administrativní. Nelze ji jednoznačně určit a lze tedy říci, že má pouze informativní charakter a nemusí odrážet skutečnou cenu, a to zvláště u omezeného množství či specifického zboží, kde se může značně lišit od té skutečné. Běžně se tomu tak děje například u uměleckých děl anebo lukrativních pozemků [2].

2.2.6.4 Reprodukční cena

Reprodukční cena je taková cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje a za kterou by bylo možné nemovitost pořídit bez odpočtu opotřebení. Používá se k ocenění dlouhodobého majetku a pro její stanovení je důležitý odborný odhad, v případě souboru majetku ocenění znalcem [3] [14].

2.2.6.5 Pořizovací cena

Pořizovací cenu udává zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Definuje ji jako cenu, za kterou byl majetek pořízen spolu s náklady s jeho pořízením související. Pořizovací cena je tedy rovna součtu ceny pořízení a vedlejších pořizovacích nákladů [23].

2.2.6.6 Absolutní a relativní cena pozemku

Pozemky oproti převážné většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět a vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Z tohoto monopolu se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu, buď absolutní, nebo relativní. Absolutní renta je ta, kterou v daném regionu z titulu svého vlastnictví mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (zemědělských, lesních, stavebních, apod.). Relativní renta je pak nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci výhodnějších a výnosnějších pozemků [38].

2.2.7 Komentář k určování obvyklé ceny

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“) a jeho prováděcí vyhláška a zákon č. 65/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání se vyhlašuje ve Sbírce zákonů [25].

Oceňování majetku pak upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je dále účinná vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen

a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci [41].

2.2.8 Hodnota

Hodnota není celkově zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou, ale je to ekonomicky vyjádřený vztah mezi zbožím a službami, které mohou kupující koupit a prodávající prodat. Jedná se tedy pouze o odhad. Při oceňování je důležité přesně určit, jakou hodnotu zjišťujeme [9].

Hodnotu podle Drozzena představují čtyři faktory:

1. užitečnost (uspokojení),
2. přání (touha)
3. nedostatek (poptávka přesahuje nabídku)
4. efektivní koupěschopná poptávka (kupní síla)[4]

2.2.8.1 Tržní hodnota

Podle již zmiňovaného IVSC je tržní hodnota odhadnutelná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samotnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně a bez nátlaku. Tržní hodnotu ovlivňuje několik faktorů, těmi nejzásadnějšími jsou:

- 1) Politicko - správní, ekonomické, sociálně – demografické a fyzikální [14]
- 2) Před samotným odhadem tržní hodnoty si musíme nejdříve projít trh s nemovitostmi a zanalyzovat ho. Tato analýza se skládá z několika podčáří:
 - A. Celková ekonomická situace v oblasti s nemovitostmi
 - B. Zjištění konkurence na trhu a nemovitostí v okolí
 - C. Velikost poptávky po nemovitostech v okolí
 - D. Konkurence schopnost nemovitosti ve srovnání s nabídkami
 - E. Celkový stav trhu a nemovitostí na něm [7]

2.2.8.2 Věcná hodnota

Věcná, neboli časová hodnota určuje reprodukční cenu nemovitosti, která je snižena o opotřebení odpovídající stáří a intenzitě používání. Tato cena je poté snižena o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání [3] [14].

2.2.8.3 Výnosová hodnota

Jedná se o součet budoucích příjmů z dotčené nemovitosti, které vyplývají z pronájmu nebo z provozu nemovitosti. Základem pro ocenění je zisk, který může nemovitost v budoucnu přinášet svému majiteli [3] [14].

2.2.8.4 Likvidační hodnota

Likvidační hodnota je hodnota nemovitosti zjištěná jako cena jednotlivých nemovitostí podniku v případě jeho likvidace, a to včetně nákladů na financování nutných změn pro možnost jejich prodeje [11].

2.3 Trh nemovitostí

Stejně jako jiné ekonomické systémy, lze rozdělit objekty trhu na subjekty, které se trhu účastní, a na vzájemné vazby mezi nimi. Objektem trhu nemovitostí jsou přirozeně nemovitosti nebo lépe vlastnická práva k nim. Základní dva subjekty pohybující se na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitostí a chtějí je prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí [12].

Trh nemovitostí pak podle Rasmichové a Soukupa ovlivňují tři základní principy:

Poptávka a nabídka - ceny nemovitostí, požadavky kupujících a prodejců a rychlost prodeje nemovitostí jsou řízeny poptávkou a nabídkou trhu nemovitostí.

Příčina a následek - realitní trh se řídí zákonem příčiny a následku. To znamená, že pozitivní situace mají za následek pozitivní efekt a naopak. Ekonomický růst má za následek růst trhu a cen nemovitostí, zatímco oslabená ekonomika a ztráty zaměstnání mají

Cyklus a korekce - na každém trhu s nemovitostmi na zemi probíhají cykly. Období růstu cen je následováno stagnací a někdy i poklesem. Mohou se vyskytnout i výrazné korekce cen, tzv. prasknutí bubliny, pokud ceny nemovitostí rostly výrazně nad možnosti ekonomiky nebo se objevily nové nepředvídatelné faktory s velkým dopadem [42].

2.3.1 Základní vztahy na trhu nemovitostí

Vztah kupujícího a prodávajícího spočívá v koupi, respektive prodeji nemovitosti a to za smluvně dojednaných podmínek, zejména pak za smluvně stanovenou cenu [5].

2.3.2 Kupující (poptávka)

Kupující chce získat nemovitost proto, aby mu přinášela užitek. Tento užitek může být způsoben potřebou získat místo (např. byt, kancelář nebo sklad) pro vlastní využití spočívající v bydlení nebo podnikatelské činnosti. V tomto případě je reálnou alternativou ke koupi nemovitosti její nájem spojený s platbou nájemného. Nájemné, jakož i kupní cena, představují pro potencionálního kupujícího náklad, který bude muset vynaložit na zajištění potřebných ploch. Takový kupující se pak bude zřejmě rozhodovat podle toho, aby při daném užitku minimalizoval náklady či při daných nákladech mohl maximalizovat svůj užitek. Výše nájemného se za předpokladu fungujícího trhu s nemovitostmi proto stává faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitostech [5].

Další možností nabytí vlastnického práva k nemovitosti je také její výstavba. Subjekt poptávající nemovitost se stává stavebníkem a náklady pro něj nepředstavuje kupní cena (s výjimkou kupní ceny pozemku) ale zejména stavební náklady. Z toho lze vidět, že poptávka je rovněž závislá na výši stavebních nákladů, respektive na vývoji cen stavebních prací [5].

2.3.3 Prodávající (nabídka)

V případě vlastního využití vlastník nabízí nemovitost na trhu zpravidla tehdy, když již užitek z vlastnictví plynoucí neodpovídá jeho potřebám. Je to například tehdy, kdy stávající nemovitost již kapacitně nestačí (rodina roste, výrobní program

se rozšiřuje) a danou nemovitost není možné rozšířit, nebo naopak, když náklady spojené s provozem nemovitosti přesahují možnosti vlastníka a ten vyhledává nemovitost menší. Někdy již poloha nemovitosti není vyhovující (stěhování za práci, přemístění výroby do lokality s levnější pracovní silou)[5].

2.3.4 Realitní kancelář

Realitní kancelář může být právnická nebo fyzická osoba, která má jako předmět podnikání zapsanu realitní činnost, zprostředkovatelskou činnost, apod. U nás se realitní kancelář chápe jako firma, v níž pracují realitní makléři. I jeden realitní makléř může mít vlastní realitní kancelář, tedy pevnou adresu, jednací místnost s počítačem, internetem, příp. se sekretářkou. Realitní kanceláře vznikly proto, že usnadňují, zrychlují a zefektivňují realitní transakce mezi stranou nabízející nemovitosti a stranou poptávající nemovitosti. Dále se staly jakýmsi garantem právní čistoty a bezproblémovosti. Za tyto služby si účtují provizi z realizovaných obchodů mezi 3-6% podle výše transakce. Nebo částku 1-2 měsíčních pronájmů. V Čechách jde o volnou živnost, takže ji může vykonávat prakticky kdokoli a v současné době v tomto oboru pracuje několik desítek tisíc osob [31].

2.3.5 Developer a developerský projekt

Náplní práce developera je financování, projektování, inženýrská činnost a výstavba rezidenčních a komerčních nemovitostí. Zajišťuje realizaci celého projektu a následný prodej či pronájem.

Za developerský projekt je označována výstavba nových budov, nejčastěji bytových domů, kanceláří či nákupních center. Činnost developerských společností zahrnuje především vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej nemovitosti [31].

2.3.6 Sektory pro bydlení

Družstva – tento sektor je tvořen asi 17% podílem, což odpovídá asi pětině bytového fondu. Role družstva je významnější, než byla doposud a zároveň větší, než by se v dřívějších dobách odhadovalo. Nová výstavba však nepokračuje.

Nájemní sektor – podobně jako u družstev zastává tento sektor asi 17% podíl. Z důvodu špatných vztahů mezi nájemníky a pronajímateli si fond drží stále svou normu a nemění se v souvislosti s regulací nájemného, jeho podíl spíše bude klesat.

Sektor obecních bytů – ovlivnily ho podobné problémy jako soukromý nájemní sektor a obce prodávaly obecní byty pod cenou. Nová výstavba však dále probíhá, a to díky státním dotacím.

Vlastnický sektor – Tvoří nadpoloviční většinu, přes 63% a jeho podíl stále narůstá. Do vlastnického sektoru spadají rodinné domy a také byty ve vlastnictví. Rodinné domy zastávají v tomto sektoru přibližně 46%, zbylých 17% připadá na byty v osobním vlastnictví [13].

2.3.7 Vznik vlastnictví jednotky

Ke vzniku vlastnictví jednotek dochází na základě různých právních skutečností, především k nim patří skutečnosti, které vedou obecně ke vzniku vlastnického práva. Zvláštní povaha bytového vlastnictví však umožňuje využití také speciálních právních skutečností. Při vzniku bytového vlastnictví lze rozlišit samotný vznik a vedle toho nabytí, klasickým případem vzniku vlastnictví na základě původního nabytí je výstavba domu [1].

Jak uvádí zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem do katastru nemovitostí na základ prohlášení vlastníka budovy nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavě podle tohoto zákona. Vznik vlastnictví jednotky může být uskutečněn rovněž na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, na základě dohody nebo rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů [17].

2.4 Dražba

Dražbou se rozumí takový prodej, kdy se v určený den nabízí určitá věc ke koupi neurčitému počtu zájemců a prodá se pak tomu, kdo nabídne nejvyšší částku. Výsledkem je přechod vlastnického práva předmětu dražby na dražitele, který nabídl

právě nejvyšší nabídku, tedy učinil nejvyšší podání. Je to tedy forma prodeje majetku, která je založena na stanovení tzv. vyvolávací ceny, která je snižována či zvyšována pořadatelem dražby (dražitelem) podle jejího použitého typu [35].

Dražby se dělí podle druhu na elektronické, ty se provádějí prostřednictvím internetu, dále jiné elektronické komunikace, tak jako je tomu v případě na portále www.e-drazby.cz nebo kamenné, které se provádí fyzicky na určitém místě. Dále se dražby dělí podle způsobu provedení, např. anglická dražba, holandská dražba, apod. Dále dělíme dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách na dražby dobrovolné a nedobrovolné. Dalšími typy dražeb zanesenými v zákonech jsou dražby podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů a podle vyhlášky č. 149/2013 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů, takovou dražbu na portále označujeme jako exekutorskou dražbu. Dražby konané soudním exekutorem jsou upraveny v:

- 1) v ustanovení o prodeji movitých věcí v § 321-334a zák. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- 2) v ustanovení o prodeji nemovitostí a zástavy v § 335-338a zák. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- 3) v ustanovení o postižení podniku v § 338f-338zr zák. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- 4) podpůrně v ustanovení § 66,69, 70-71 zák. 120/2001 Sb., exekuční řád,
- 5) vyhláškou č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti [35].

2.4.1 Historie dražeb

Historie dražby je datovaná až do roku 500 př. n. l. Podle dochovaných záznamů se dražby pořádaly pouze za jediným účelem a to bylo provdání žen. Naštěstí v dnešní době účely dražeb a jejich realizace upravuje zákon č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách [29].

V současnosti se nejčastěji můžeme setkat s dražbou nucenou, kterou využívají exekutorské úřady. Dražba je totiž mnohdy nejrychlejší způsob, jak získat finance na splacení pohledávek a uspokojení věřitelů. Ovšem ne vždy je rychlost tohoto

způsobu vhodná, protože dochází k podhodnocování tržních cen majetku dlužníků a z ceny jsou dále strhávány poplatky spojené s realizací nucené dražby. Pro dlužníky, pokud je to možné, je výhodnější zaúvěrování majetku, který pak může prodat za mnohem vyšší reálnou tržní hodnotu [37].

2.4.2 Předmět dražby

Draženy mohou být nemovité i movité věci, které jsou zajištěné a sepsané. Výjimku tvoří movité věci zákonem, nebo soudním exekutorem vyloučené. Vyloučené jsou například cennosti osobní povahy, běžné oděvy a obvyklé vybavení domácnosti, dále hotovost do dvojnásobku životního minima, zdravotnické potřeby a jiné věci, které vlastník potřebuje vzhledem ke zdravotnímu stavu. V případě, že je povinný podnikatelem, nelze exekučně zabavit věci, které jsou nezbytně nutné k vykonávání jeho podnikatelské činnosti. To ovšem neplatí v případě, kdy na těchto věcech vázne zástavní právo pro pohledávku, která je vymáhána.

Nemovité věci, které lze dražit mohou být stavby v katastru nemovitostí zapsané nebo také nezapsané. Mohou to být stavby spojené se zemí pevným základem, pozemky, nebytové prostory a byty [35].

2.4.3. Průběh dražby

Dražba probíhá v čase a místě, které je uvedeno v dražební vyhlášce. Po ověření totožnosti a složení dražební jistoty soudní exekutor seznámí účastníky s předmětem dražby, jeho popisem, obsahem dražební vyhlášky a s výší nejnižšího podání, což je minimální částka, za kterou je možno předmět dražby vydražit. Po zahájení dražebního jednání soudní exekutor zjišťuje případné předkupní právo, popř. oznámí, která věcná břemena a nájemní práva neuvedená v dražební vyhlášce na nemovitosti vážnou. Podle těchto skutečností pak dále zváží, zda jednání neodročí za účelem vydání nového usnesení o ceně. Poté jsou dražitelé vyzváni, aby činili svá podání. Podání se činí slovně za současného zvednutí čísla, které bylo dražiteli přiděleno a dražitelé jsou svými podáními vázáni. Dražba pokračuje, dokud dražitelé na vyzvání slovy „poprvé“, „podruhé“ činí vyšší podání. Není-li učiněno další podání, organizátor dražitele upozorní, že nebude-li učiněna vyšší nabídka, bude po slově „potřetí“ udělen příklep. Udělením příklepu pak dražební jednání končí. Soudní exekutor nakonec poučí vydražitele o lhůtě pro zaplacení nejvyššího

uskutečněného podání a o případných důsledcích nesplnění této povinnosti. Pokud totiž vydražitel nezaplatí nejvyšší podání, je povinen nahradit náklady, které vzniknou v souvislosti s dalším dražebním jednáním, dále škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání a bylo-li při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání, tak i rozdíl na novém nejvyšším podání. Na tyto závazky se započítá jistota složená vydražitelem [35].

2.4.4 Dražební vyhláška

Dražební vyhláška je ustanovena v zákonu č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách v § 43 dražební vyhláška, kde je stanoveno jaké informace uvádí dražebník v dražební vyhláše, jakým způsobem a v jaké lhůtě dražebník vyhlášku uveřejňuje, lhůty pro zaslání vyhlášky ostatním zúčastněným, tj. dražebním věřitelům, vlastníkovi, zástavci, dlužníkovi, osobám, které mají k předmětu dražby právo zapsané v katastru nemovitostí nebo v listinách osvědčujících vlastnictví předmětu dražby nezbytných k nakládání s ním, správci daně příslušnému podle místa trvalého pobytu dlužníka, je-li dlužník fyzickou osobou, nebo sídla dlužníka, je-li dlužník právnickou osobou; není-li možné zjistit místo trvalého pobytu nebo sídlo dlužníka, zašle se dražební vyhláška správci daně příslušnému v době vzniku zástavního práva, jde-li o nemovitost, též správci daně, v jehož obvodu se nemovitost nachází, jde-li o majetek právnické osoby, jejímž zakladatelem, zřizovatelem, společníkem nebo členem je stát, též orgánu státu vykonávajícímu práva zakladatele, zřizovatele, společníka nebo člena této právnické osoby, České správě sociálního zabezpečení, Všeobecné zdravotní pojišťovně; pokud Všeobecná zdravotní pojišťovna nebude příslušnou zdravotní pojišťovnou, zašle dražební vyhlášku příslušné zdravotní pojišťovně. Dále se dražební vyhláška zabývá možnostmi upuštění od dražby, průběhem dražby, zmařením a neplatností dražby, možnostmi opakování dražby, výtěžkem dražby a vypořádáním nákladů dražby, úhradou ceny dosažené vydražením, potvrzením o nabytí vlastnictví, předáním předmětu dražby a věcnými břemeny a předkupním právem [29].

Dražební vyhlášku o prodeji nemovitosti vydává soudní exekutor. V tomto rozhodnutí jsou uvedeny místo, čas, označení předmětu dražby a jejího příslušenství, výsledná cena, nejnižší podání, atd. Mimo povinného (osoby, jejíž nemovitost je předmětem dražby) je dražební vyhláška doručována manželovi a dalším subjektům,

kterými jsou např. katastrální úřad, obecní úřad nebo finanční úřad, podle typu dražby. Dražební vyhláška se zveřejňuje na úřední desce exekutora, případně v místě obvyklým způsobem prostřednictvím obecního úřadu. Rovněž je zveřejněna na Portálu dražeb (www.portaldrazeb.cz) a v Centrální evidenci exekucí (www.ceecr.cz) [35].

2.4.5. Dražební jistota

Dražební jistota je finanční částka, jejíž zaplacení je nezbytnou podmínkou pro účast v dražbě a její výši stanovuje soudní exekutor dražební vyhláškou. Její výše se liší případ od případu, nejvýše však v částce, která nepřevyšuje 3/4 nejnižšího podání. Pro dražitele představuje jakousi zálohu, protože se vydražiteli tato částka započte na jeho nejvyšší podání a ostatním dražitelům, jimž nebyl udělen příklep, je jistota po skončení dražebního jednání vrácena. Pro organizátora dražby je to zas určitá pojistka pro případ nezaplacení nejvyššího podání, aby byly uhrazeny alespoň náklady spojené se zmařenou dražbou a také jako prostředek, který zamezí tomu, aby se dražby účastnily osoby, které nemají o předmět dražby opravdový zájem. Dražební jistota se proto skládá před zahájením dražebního jednání, a to buď v hotovosti do pokladny soudního exekutora, nebo platbou na jeho účet a skládají ji všichni zájemci o koupi dražené nemovitosti, případně věci movité [35].

2.4.6 Dražba dobrovolná

Dobrovolná dražba je pořádána z přání majitele nemovitosti. Vyvolávací cena nemovitosti je určena na nejnižší hranici a potencionální kupci formou příhozu její cenu zvyšují, až do jejího „odklepnutí“, čím dražbu ukončí a kupce s nejvyšší poslední nabídkou prohlásí za výherce a nového majitele. Dobrovolná dražba probíhá v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách a říká, že - „dražit v dražbě dobrovolné nelze nemovitosti, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí, a věci movité, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v listinách osvědčujících vlastnictví a nezbytných k nakládání s věcí. To neplatí, vysloví-li každá z oprávněných osob s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkovi nejpozději před podpisem dražební vyhlášky. I bez tohoto souhlasu je dražba přípustná, koná-li se na návrh

správce konkursní podstaty. Koná-li se dražba se souhlasem oprávněných osob, není přípustné stanovit nejnižší podání pod cenu případně uvedenou v kterémkoli z takto udělených souhlasů, snížit nejnižší podání ani konat opakovanou dražbu; práva podle § 23 odst. 11 však nejsou dotčena. Přechodem vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele zanikají předkupní práva uvedená v první větě. Dále dodává, že - “dražit nelze věci, vůči nimž bylo uplatněno zadržovací právo“ [29].

2.4.7 Dražba nedobrovolná podle zákona o veřejných dražbách

Nedobrovolná dražba probíhá z podnětu dražebního věřitele, jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem k dražené nemovitosti, jenž je přiznána exekučním titulem, nejčastěji soudním rozhodnutím. Dražba může být uskutečněna pouze pokud je doložena písemnou smlouvou o provedení dražby. Na základě toho je vydána dražební vyhláška. Dražební věřitelé mají možnost u dražebníka do 15 dní před zahájením dražby požádat o přihlášení svých pohledávek. Každý, kdo by měl zájem účastnit se dražby musí složit dražební jistotu, která činí maximálně 30% nejnižšího podání, jehož výše se uvádí v dražební vyhlášce. Naopak nejnižší podání musí vždy představovat nejméně polovinu odhadu z ceny předmětu, který je předmětem dražby. Cenu, za kterou vydražitel vydražil předmět dražby musí zaplatit do 10 dnů od skončení dražby, popř. do 30 dnů, pokud cena dosažená vydražením je vyšší než pět milionů korun. Uhradí-li vydražitel vše ve stanovené lhůtě, nabývá vlastnické právo k předmětu v den konání dražby, o čemž dostane písemné potvrzení. Ostatním účastníkům se dražební jistota vrací po skončení dražby. Z výtěžku dražby se nejdříve uspokojí náklady na dražbu, následuje uspokojení věřitelů v lhůtě do 10 dní od uhrazení ceny a zbytek připadá vlastníkovvi [35].

2.4.8 Holandská dražba

Jedná se o specifický prodej majetku formou dobrovolné dražby, který je zajímavý postupným klesáním ceny draženého předmětu. Dražba začíná nejvyšší cenou, která může být i nadhodnocená a po předem stanovených částkách se cena snižuje. Jakmile zájemce v daný okamžik cenu přijme a přihodí, dražba tím končí [37].

2.4.9 Dražba v rámci exekuce

Realizace probíhá na návrh věřitele podaný u kteréhokoliv exekutorského úřadu. Exekutorský úřad předá věřitelův návrh k příslušnému soudu, který vydá usnesení o nařízení exekuce. Soudní exekutor určí znalce, který zjistí cenu obvyklou u nemovitosti včetně jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí. Z této ceny se odvozuje nejnižší podání a nejnižší cena dražby je stanovena na 2/3 ceny určené znalcem. Vydražitel má právo převzít nemovitost dnem po vydání usnesení o příklepu. Vydražitel má povinnost zaplatit nejvyšší podání učiněné při dražbě ve lhůtě určené soudním exekutorem, ne však delší než dva měsíce. Exekutor vyrozumí katastrální úřad a požádá o zápis změny vlastnických práv k nemovitosti. Vydražitel se stává vlastníkem až po nabytí právní moci příklepu a zaplacení nejvyššího podání ke dni konání dražby.

Mezi dražbou v rámci exekuce a dražbou prováděnou podle zákona o veřejných dražbách je rozdíl v nákladnosti, kdy je dražba v rámci exekuce více nákladná. Rychlost vyřízení dražby a splacení pohledávek je rychlejší, pokud nedojde k jejímu napadení. V případě napadení vlastnictví předmětu dražby může soudní spor trvat i několik let a vlastnické právo k draženému předmětu může žalobou zpochybnit kdokoli. Odvolat se proti usnesení soudního exekutora o udělení příklepu může podat pouze osoba stanovená zákonem.

Vyvolávací cena dle zákona o veřejných dražbách představuje 1/2 ceny z odhadu nemovitosti, u dražby v rámci exekuce je tato cena stanovena na 2/3 ceny znaleckého posudku. Uhrazení ceny dosažené vydražením musí dojít do 10 dnů, ve smlouvě však lze tuto lhůtu prodloužit. V rámci exekuce je lhůta k zaplacení stanovena v usnesení o příklepu, nesmí však být delší než 2 měsíce.

Práva a povinnosti osob oprávněných z věcných břemen, které se vážou na předmět dražby, zůstávají dle zákona o veřejných dražbách nedotčena, zanikají pouze předkupní práva k nemovitosti. V dražbě v rámci exekuce zanikají práva k nemovitosti, věcná břemena a nájemní práva s výjimkou těch, u kterých bylo dříve uvedeno, že nezanikají, a to vše dnem nabytí právní moci rozvrhového usnesení.

Závěrem lze říci, že průběh dražby v rámci exekuce může být o něco pomalejší, jednoznačně však tento postup poskytuje věřiteli vyšší právní jistotu.

Avšak volba konkrétního režimu náleží věřiteli, který by měl předem zvážit jednotlivé výhody a nevýhody [35].

2.4.10 Srovnání veřejných dražeb a dražeb v rámci exekuce

Vlivem událostí posledních let dostali věřitelé více možností, jak se domoci k uspokojení svých pohledávek. Neznámější možností, kterou má věřitel k dispozici pro uspokojení pohledávky je exekutorské nařízení prodeje nemovitosti dlužníka. Prodej nemovitosti probíhá jako soudem prováděná dražba, nebo veřejná dražba nedobrovolná. Poslední možností je dražba v rámci exekuce. Dražba, která probíhá soudním prodejem nebo v rámci exekuce se provádí podle ustanovené občanského soudního řádu. Dražba veřejná nedobrovolná je realizována podle ustanovení zákona o veřejných dražbách [35].

Dražba prováděná podle zákona o veřejných dražbách je ve srovnání s dražbou v rámci exekuce méně nákladná a rychlejší, avšak toto platí pouze za předpokladu hladkého průběhu celé dražby. Jak již bylo zmíněno výše, vlastnictví k předmětu dražby může být totiž napadeno žalobou a soudní spor může trvat i několik let, dražba v rámci exekuce pak může být ve srovnání s veřejnou dražbou o něco pomalejší, avšak při tomto postupu je věřiteli poskytnuta vyšší právní jistota [35].

2.4.11 Shrnutí dražeb

Rozeznáváme dražbu dobrovolnou a nedobrovolnou. Nedobrovolná dražba bývá nejčastěji spojena s neschopností vlastníka včas splácet své pohledávky vůči jeho věřitelům. Správně uvedená dražba nastaví reálný obraz co se týče tržní ceny nemovitosti, a proto je dražba považována za jeden z nejefektivnějších a nejspravedlivějších možností prodeje nemovitosti. Dražebník je povinen vydat dražební vyhlášku o dražbě nemovitosti, kde zájemce najde všechny potřebné informace. Vyhláška musí být vyvěšena v místě kde se dražba bude konat. Většinou to bývá úřední deska v sídle exekutora a proto je pro většinu lidí těžké se o dražbě vůbec dozvědět. Podle zákona musí být zorganizovány minimálně dvě prohlídky pro každou nemovitost, která vstupuje do dražby. V případě nedobrovolných dražeb však postižený ne vždy spolupracuje a je ochoten s prohlídkou svolit. V případě zájmu o koupi nemovitosti v dražbě je vhodné si zjistit, zda na nemovitosti po dražbě neváznou věcná břemena a dále je zde riziko, že se předchozí majitel odmítne

vystěhovat, zvláště při nucené dražbě to může mít za následky zdlouhavý a nákladný proces. Dále se doporučuje zjistit si pravidla dražby, zda a v jaké výši se skládá dražební jistota. Ta se může pohybovat od 10 - 30% nejnižšího podání a maximálně může být 1,5 mil. Kč. U podání nad 5 mil. Kč se může dražba počítat z dalších 10 podání. V případě, že dražbu nevyhrajete, jistota se okamžitě po ukončení vrací. Než samotná dražba započne, je potřeba si uvědomit, kolik jsem ochotný zaplatit za nemovitost, aby se její nákup vyplatil a nastavit si strop pro další příhozy. Pokud předpokládám, že se cena vyšplhá nad rámec mých platebních možností, je vhodné navštívit banku a dojednat si předem hypotéku, protože po přiklepení, je pouze omezený čas na zaplacení. Před začátkem dražby je vhodné si zkontrolovat, zda nebyla dražba zrušena ze zákonného důvodu. Například proto, že dlužník mohl uhradit svoje závazky a v takovém případě je od dražby upuštěno. Dražitel má pak povinnost nechat se zapsat do seznamu dražitelů, k tomu je nutné mít u sebe platný průkaz totožnosti a v případě zastupování i plnou moc. V některých případech, pokud je to uvedeno v dražební vyhlášce je nutné prokázat složení dražební jistoty.

Novelou v roce 2012 byly umožněny i dražby nemovitostí po internetu, tzv. elektronické dražby. Elektronickou dražbu zahajuje licitátor sdělením informací o nemovitosti a poučením a po sdělení minimálního příhozu a vyvolávací ceny vyzve k přihazování. Pokud nikdo nenavýšuje po posledním příhozu, licitátor dražby přiklepem udělí dražiteli s posledním nevyšším příhozem nemovitost do vlastnictví. Po skončení dražby se vyhotoví dražební protokol, který sepíše dražebník. Uvádí se zde vydražená nemovitost, její popis, vydražená cena a vydražitel. Cenu za vydražení nemovitosti je nutné zaplatit v termínu, který je uveden v dražební vyhlášce. Minimální a maximální termíny jsou určeny zákonem. Po zaplacení ceny přechází vlastnická práva na vydražitele v den přiklepu. Vydražitel obdrží ID dražebníka písemné potvrzení a jedno potvrzení dražebník nebo exekutor zašle na dotčený katastrální úřad ke změně vlastnických práv. Daň z převodu nemovitosti platí vydražitel[29] [35].

2.5 Aukce nemovitostí

Aukce nemovitosti zahrnuje jiný model prodeje, než je tomu u dražby. Aukce totiž není na rozdíl od dražby nijak zvlášť zákonně upravena a je řízena organizátorem aukce nebo ustanoveními ukotvených v obchodním zákoníku

č. 513/1991 Sb. V dnešní době bývají aukce vedeny většinou v elektronické podobě formou online příhozů. Důležitý rozdíl u akce a dražeb je v přechodu vlastnických práv k nemovitostem. U aukce se totiž musí nejprve sepsat kupní smlouva a teprve pak přechází i vlastnická práva. Proto je u aukcí důležité prostudovat, za jakých podmínek přechází vlastnictví nemovitosti do rukou vítěze aukce [18].

2.5.1 E-aukce

E-aukce, neboli elektronická aukce je nástroj umožňující on-line dražbu. Jde o nákupní nebo prodejní výběrové řízení, ve kterém mohou účastníci na nejlepší nabídku reagovat vylepšováním svých nabídek. Elektronické aukce vychází z mnoha variant, ale základní myšlenka zůstává stejná. Rozdílné vlastnosti pak určují oblast uplatnění konkrétního typu e-aukce a spektrum klientů. Základní a nejznámější typ je anglická e-aukce, kdy zvyšováním původní ceny účastníci dočasně získávají předmět dražby do svého vlastnictví. Aukce je ukončena, pokud neexistuje účastník, který do stanoveného časového limitu zvýší aktuální cenu. Předmět dražby poté získává účastník s nejvyšší nabídkou.

V ČR jsou e-aukce definovány v části třetí, hlavě IV. zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZVZ). Jsou zde pojaty výhradně jako nástroj pro hodnocení podaných nabídek, což koresponduje s obecnou představou o využití e-aukcí v hodnotící fázi v rámci celého zadávacího procesu [32].

2.5.2 Aukce vs. dražba

Z právního pohledu dochází v průběhu aukce k převodu vlastnických práv z prodávajícího na kupujícího, který podal nejvyšší nabídku. Průběh soutěže je předem stanoven jejím organizátorem. U aukce se pak jedná v podstatě o formu veřejné soutěže nebo o veřejný návrh prodávajícího na uzavření kupní smlouvy.

Dražba, ať už se jedná o dražbu veřejnou nedobrovolnou nebo dobrovolnou, se musí řídit zákonem stanovenými podmínkami, a to zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění, kdy vlastnictví draženého předmětu přechází na vydražitele. Jedná se tedy o přechod vlastnictví. U dražby dostane vydražitel od dražebníka protokol o dražení a po jeho zaplacení nejvyšší ceny udané příklepem

navíc potvrzení o nabytí vlastnictví. V případě dražení nemovitosti slouží dražební protokol k zápisu změny práv na katastru nemovitostí.

Aukce se pak řídí podle podmínek, které stanovil organizátor aukce. Převod majetkových práv se zde řídí občanským zákoníkem, který upravuje podmínky koupě. Kupující má v tomto případě právo odstoupit od kupní smlouvy, právo na slevu a právo na náhradu nutných nákladů, které mu vznikly v souvislosti s uplatněním práv z odpovědnosti za vady. V případě odstoupení od smlouvy zde platí záruční lhůty stanovené organizátorem akce, pokud jsou odlišné, jsou neplatné, protože zákon má vždy vyšší právní sílu, než jakékoliv podmínky, které nejsou právně ukotveny.

Zásadní rozdíl mezi aukcí a dražbou je tedy ve způsobu změny vlastníka draženého předmětu. Dražba se řídí podmínkami stanovených zákonem a změna vlastnictví draženého předmětu je zanesena v dražebním protokolu, na jehož základě se provádí zápis do katastru nemovitostí. Vydražitel zde nemá nárok na odstoupení od smlouvy, slevu z ceny ani záruční lhůtu. Aukce se na rozdíl od dražeb řídí občanským zákoníkem a podmínkami organizátora a změna vlastnictví draženého předmětu se zapisuje do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy nebo jiné formy písemné smlouvy, u nemovitostí pak musí jít vždy o písemnou smlouvu s ověřenými podpisy. Kupující má také na rozdíl od dražby právo na odstoupení od smlouvy a náhradu nákladů [30].

2.5.3 Aukce a dražby mimo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Aukce a dražby probíhající mimo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách začínají svým podílem převyšovat počet uskutečněných dobrovolných dražeb podle zákona č. 26/2000 Sb. Důvodem je neflexibilita zákona o veřejných dražbách, který nepovoluje provedení veřejných dražeb v elektronické podobě. Zejména pokud se jedná o obecní majetek nebo výběr nájemců v budovách patřící obci. Zákon o veřejných dražbách totiž neakceptuje skutečnost, že po schválení vhodného kupce nebo nájemce musí být písemná smlouva ještě schválena zastupitelstvem nebo radou obce. Výhodou takto prováděných aukcí nebo dražeb mimo zákon č. 26/2000 Sb. je jejich volnost, protože nejsou zákonem přesně upraveny. Probíhají podle předem stanovených pravidel uvedených organizátorem aukce nebo v aukčním řádu,

v případě elektronických dražeb a aukcí pak probíhají podle všeobecných obchodních podmínek.

Pro obce a jejich samosprávu slouží aukce a dražby jako transparentní a protikorupční nástroj při prodeji nebo výběru nájemce obecních budov. Smluvní volnost těchto aukcí a dražeb dává prostor využívat zákon o obcích č. 128/2000 Sb. Co se týká obecního majetku, kupní smlouvu schvaluje zastupitelstvo obce, zatímco nájemní smlouvu schvaluje rada obce. Volnost tohoto zákona umožňuje vložit do pravidel aukce ustanovení, že vítěz aukce má právo na koupi za cenu, za kterou aukci vyhrál, ale navrhovatel aukce není povinen ji přijmout. Rovněž lze nastavit kritéria pro další účastníky dražby nebo aukce.

Mezi další výhody takto prováděných aukcí a dražeb je jejich levnější provedení, než je tomu u běžné dobrovolné dražby, navíc zde může náklady nést vydražitel dražby nebo vítěz aukce, což zákon o veřejných dražbách neumožňuje. Dražby a aukce mohou být prováděny v klasické nebo elektronické podobě, zatímco klasické dražby probíhající v místnosti a končící přiklepnutím jsou vždy veřejné a musí na ně mít možný přístup osoby, které mají na aukci nebo dražbě zájem, elektronické aukce a dražby tento typ aukcí nebo dražeb nahrazují a díky informačním technologiím a internetu se tak mohou všichni možní zájemci o elektronickou aukci zapojit nezávisle na místě, kde se zrovna nachází. Výhodami elektronické aukce je pro jejího účastníka čas na rozmyšlení příhozu a možnost sledovat příhozy všech ostatních účastníků. Tím mohou účastníci jednoduše posoudit, do jaké míry jsou konkurenceschopní a mají tak větší prostor posoudit výši své nabídky. O výsledku aukce jsou všichni informováni ihned po jejím skončení.

Aukce a dražby jsou jak v elektronické, tak i v klasické podobě nejvhodnějším nástrojem v boji proti korupci. Jsou považovány za nejvíce otevřený způsob, jak dát veřejnosti možnost kontroly nad výběrem z řad zájemců o obecní majetek podle předem stanovených pravidel. Z toho důvodu by pro účely prodeje nebo nájmu obecního majetku měly obecní samosprávy používat tyto metody [19].

2.6 Metody ocenění

Ocenění nemovitého majetku je prováděno pro účel hypotečního úvěrového řízení odhadem ceny obvyklé. Pro odhad ceny obvyklé je hodnocení prováděno jak

v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami. Rozeznáváme porovnávací (tržní, statistický), příjmový (výnosový) a nákladový (věcný) způsob ocenění. Vhodnost metody se pak posuzuje pro konkrétní nemovitost a způsob jejího ocenění [11].

2.6.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda udává náklady, které musí být vynaloženy na reprodukci určité nemovitosti, která je podobná a podobně využívaná jako nemovitost, kterou oceňujeme. Při této metodě ocenění se nejprve stanovuje tzv. reprodukční hodnota. Ta udává, za kolik by se dala podobná nemovitost pořídit k datu ocenění. Tato cena se upravuje o míru opotřebení nemovitosti. Opotřebení nemovitosti se pak udává v procentech a nejdůležitějšími faktory jsou stáří nemovitosti, předpokládaná životnost a proběhlé opravy a rekonstrukce [11].

2.6.2 Porovnávací metoda

Oceňování nemovitostí porovnávací metodou je zřejmě nejznámější a nejvhodnější způsob ocenění nemovitostí. Při porovnávání podobných nemovitostí, přestože každá nemovitost je jedinečná, ať se jedná o byty, garáže, rodinné domy nebo pozemky, dostáváme dobré a reálné výsledky. Analyzují se podobné a nedávno uskutečněné prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou v současných podmínkách na trhu. Tyto nemovitosti jsou pak porovnávány a upraveny pomocí faktorů rozdílnosti. Jedná se například o polohu, stáří a typ budovy. Dalším důležitým a nutným aspektem toho způsobu ocenění je existující databáze nemovitostí pro srovnání [11].

2.6.3 Příjmová metoda

Příjmová, neboli výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, vychází tedy z užitečnosti oceňované nemovitosti, bez ohledu na její podstatu. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice a vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výše míry kapitalizace pro dané časové období pak stanovuje vyhláška. Tímto způsobem se

oceňují především historické stavby, u kterých se nepředpokládá zisk. U toho typu ocenění zohledňujeme fakt, že u historických budov, kromě fixních nákladů, musíme připočítat i náklady na opravy a rekonstrukce [11].

2.6.4 Ocenění specifických nemovitostí

Oceňování historických staveb se v současné době neřídí žádným daným právním předpisem nebo vyhláškou, která by upravovala postup u oceňování takto specifických nemovitostí. Tyto nemovitosti oceňujeme stejnými metodami, jako kterékoliv jiné, přesto při oceňování historických staveb musíme být opatrní a každou takovou nemovitost posuzovat individuálním přístupem. Pokud znalec takovouto historickou budovu oceňuje, může se mu stát, že běžné metody ocenění nebudou uplatitelné, nebo že výsledná hodnota neodpovídá skutečnosti. U takto specifických nemovitostí záleží na znalcově úsudku, protože každá taková budova je jedinečná. Důležitým faktorem pro ocenění je velké stáří těchto budov, architektura, jedinečnost, vybavenost, stavební sloh a využitelnost těchto staveb. Staré a specifické budovy často obsahují uměleckořemeslné práce, které mnohdy převýší cenu samotné nemovitosti [15] [39].

2.6.5 Genius Loci

U historických a specifických nemovitostí se do jejich hodnoty započítává i tzv. genius loci. Jedná se o jakési jedinečné kouzlo či atmosféru těchto nemovitostí a jejich lokalit. Je to právě genius loci, který působí individuálně na každého návštěvníka historické budovy a zanechává v něm trvalý historický dojem. Genius loci navíc zvyšuje hodnotu nemovitosti a při ocenění, které je již samo o sobě specifické stejně jako oceňovaná stavba, se zjišťuje, zda má kladný vliv na zvýšení tržní ceny této stavby [39].

3. CÍLE PRÁCE

Cílem mé diplomové práce je shrnout v teoretické části náležitosti a specifika prodeje nemovitostí v dražbě a vysvětlit celý proces toho způsobu prodeje. V praktické části jsou vytvořeny statistické výsledky prodeje formou dražby

a popsána uskutečněná dražba. Hlavním cílem práce je pak vyhodnocení kladů a záporů toho způsobu prodeje nemovitostí.

4. METODIKA PRÁCE

V teoretické části práce jsem se zaměřil na odbornou terminologii a vysvětlení základních pojmů na toto téma, kde jsem čerpal především z odborné literatury, zákonů a vyhlášek, kde vysvětluji specifika prodeje nemovitosti formou dražby. Srovnávám zde její výhody a nevýhody a upozorňuji na rozdíl, kdy se již nejedná o dražbu, ale o aukci.

V praktické části diplomové práci vysvětluji problematiku prodeje nemovitostí formou dražeb se všemi kladnými i zápornými aspekty této formy prodeje. Popisuji zde, jakým způsobem se oceňují nemovitosti, které se prodávají formou dražby a dále se již zaměřuji přímo na konkrétní dražbu specifického objektu Liberecké Výšiny - Starý Harcov. V této části práce popisuji znalecký posudek a ocenění objektu této velice specifické nemovitosti výnosovým způsobem. Věnuji se zde také dražební vyhláše, kterou vydala dražební společnost pro tuto dražbu a popisuji průběh elektronické dražby.

Dále v práci uvádím analýzu cen bytů, které se prodávaly v nedobrovolné dražbě a rozbor částek, kterých zle dosáhnout prodejem nemovitostí ve dražbě a srovnání těchto cen s cenou obvyklou na současném trhu. Pro ověření analýzy cen bytů jsem v programu Delta – NEM jeden z těchto bytů ocenil pomocí vyhlášky č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, a pro ověření jsem zvolil ocenění pomocí porovnávací metodou, kde jsem srovnával byty určené k prodeji, které byly vhodné pro porovnávání na současném trhu a v dané lokalitě.

5. VLASTNÍ PRÁCE

V této části práce popisuji přímo uskutečněnou elektronickou dražbu napodobeniny středověkého hradu a srovnávám ceny bytů, které byly prodávány v nedobrovolné dražbě s jejich tržní cenou. V poslední části vlastní práce provádím pro srovnání odhad ceny na jeden z těchto bytů.

5.1 Dražba areálu Liberecké Výšiny-Starý Harcov

Dne 15. 3. 2016 byl dražen areál Liberecké Výšiny - Starý Harcov. Důvodem prodeje bylo zahájení insolvenčního řízení vůči předchozímu majiteli nemovitosti.



Obr. č. 1: Dražba areálu Liberecké Výšiny-Starý Harcov (“Foto: Ing. Denisa Pěkná Ph.D.”)

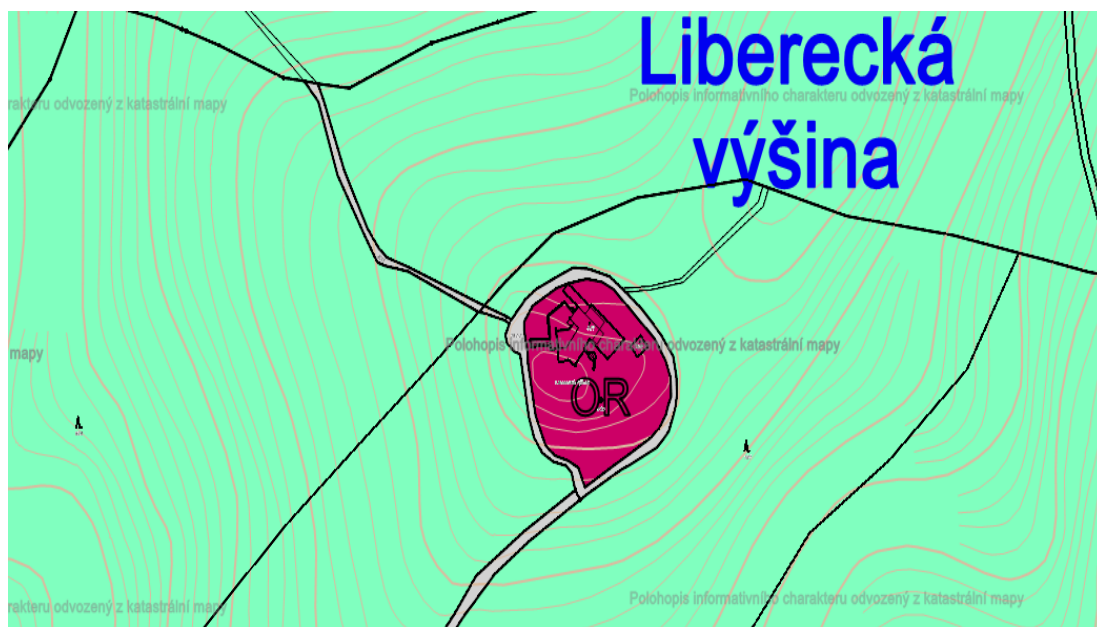
Předmětem elektronické dražby byl soubor movitých a nemovitých věcí, v tomto případě se jednalo o penzion s restaurací a vyhlídkovou věží. Tato stavba byla vybudována jako replika středověkého hradu v letech 1900 - 1901. V 70. letech byla stavba dále upravována a rekonstruována. Poslední stavební úpravy proběhly v letech 2012 – 2013, kdy byla přistavěna severní část. V tomto období také proběhla rekonstrukce a modernizace objektu.

Penzion se nachází asi 750 metrů od tramvajové zastávky v území k.ú. Starý Harcov. Nedaleko od této zastávky se nachází i ZOO. Poloha penzionu je na mírné vyvýšenině za městem a jedná se o osamocenou stavbu obklopenou lesem. Součástí

penzionu je i wellness a 25 m vysoká vyhlídková věž. Pozemky náležící objektu mají rozlohu skoro 5 000 m² a nachází se na nich venkovní úpravy nadstandardního rozsahu a umělá vodní plocha. Objekt vstupoval do dražby s věcným břemenem chůze a jeho tržní cena určená znalcem byla 13 000 000 Kč.



Obr. č. 2: pohled z ortofoto mapy přes ČUZK [34]



Obr. č. 3: pohled na areál pomocí aplikace Marushka [40]

5.1.1 Znalecký posudek

Znalec vypracovával posudek k objektu v roce 2015 za účelem nuceného prodeje v rámci insolvenčního řízení. Jednalo se o ocenění Libereckých Výšin včetně pozemků a příslušenství. V rámci znaleckého posudku znalec určil silné a slabé stránky nemovitých věcí pro jejich další využití s ohledem na stávající stav, polohu a vybavení věcmi movitými, kde zhodnotil také další aspekty jako dostupnost a lokalitu oceňované stavby. Dále určil celkovou plochu uvnitř objektu na 983,72 m² a zjistil, že pozemky jsou ve funkčním celku, s oploceným parkovištěm a i přes výškovou členitost jsou pozemky zarovnané, obsahují drenáže a svody dešťové vody a celý objekt je kompletně napojen na veškerou technickou infrastrukturu.

5.1.2 Ocenění objektu porovnávací metodou

Jelikož znalec zjistil, že v době ocenění na místním realitním trhu existují srovnatelné objekty, rozhodl se zvolit k ocenění tohoto objektu jako první porovnávací metodu. Jako druhou metodu zvolil výnosovou metodu z důvodu předpokladu budoucích výnosů, které objekt bude mít díky své poloze, restauraci, penzionu a wellness zařízení. Znalec našel na trhu 5 podobných nemovitostí, které byly vhodné pro účely ocenění porovnávací metodou, po úpravě koeficientů a potřebných parametrů, které mu byly známy. Jednalo se o koeficienty lokality, dopravní dostupnosti, technického stavu, vybavení, velikosti užité plochy, dalších vlivů tímto způsobem znal určit cenu objektu na 15 000 000 Kč.

5.1.3 Ocenění objektu výnosovým způsobem

Znalec při posuzování ceny výnosovým způsobem musel celkový výnos z provozu penzionu vypočítat na základě veřejných informací, protože vlastník objektu mu nebyl ochotný poskytnout potřebné informace. Znalec tedy vycházel z veřejného ceníku a protože neměl ani podklady o obsazenosti penzionu, použil průměrnou obsazenost srovnatelných ubytovacích zařízení. Obdobně znalec vypočítal i výnos z užívání wellness a vyhlídkové věže, stejně tak jako i dalších příjmů, jako je nájemné za umístění vysílače na vyhlídkové věži. Takto spočítanými způsoby byly vypočítány roční příjmy z provozu objektu na 1 209 346 Kč. Z této částky dále znalec odečetl nutné náklady, jako je pojištění, daň z nemovitých věcí, údržbu, atd., a následně určil částku zaokrouhlením na statisíce, a to na

10 900 000 Kč. Průměrem těchto dvou hodnot došel znalec k závěru, že průměrná hodnota objektu činí ke dni ocenění 12 950 000 Kč.

Závěrem lze říci, že tento objekt nepatří mezi nemovitosti, které jsou na trhu běžně k dostání a tím je nemovitost velice specifická. Objekt se nachází na unikátním místě, je po rekonstrukci a ve výborném technické stavu, plně vybaven, disponuje zázemím čtených pozemků a parkovištěm, je vhodný k okamžitému používání a je dostupný kompletní technické infrastruktury. Vzhledem k tomu, že je objekt provozován a má i nadále výnosový potenciál, stanovil znalec tržní hodnotu jako průměr porovnávací metody a výnosové metody, kterou zaokrouhlil na statisíce, a to na částku 13 000 000 Kč.



Obr. č. 4: Severní pohled na vydražený areál Liberecké Výšiny - Starý Harcov ("Foto: Ing. Denisa Pěkná Ph.D.")

5.1.4 Elektronická dražba areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov

Elektronickou dražbu řídil licitátor. Ta byla započata 15.3.2016 v 10:00 a licitátor ji zahajoval shrnutím všech informací o dražbě, které jsou uvedeny v dražební vyhláše. Jednalo se o výši minimálního podání, které činilo

11 303 500Kč a výše minimálního příhozu, která byla stanovena na 50 000Kč. Poté, co licitátor oznámil údaje o dražebníkovi a navrhovateli a po výčtu všech movitých a nemovitých věcí, které byly předmětem dražby, vyzval všechny účastníky dražby, kteří byli identifikováni pouze číslem, aby učinili alespoň nejmenší podání, které je uvedeno v dražební vyhlášce. Následovala dražba, kterou licitátor ukončil přidělením příklepu v 11:14, poté co po třetím vyzvání nikdo nenavýšil poslední nabídku a oznámil, že vítězem dražby je účastník č. 4975016 za částku 17 000 222Kč.

5.1.5 Dražební vyhláška k dražbě areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov

Dražební vyhláška upřesňující tuto elektronickou dražbu areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov podle zákona č. 26/2000 Sb. říká, že dražba byla stanovena na 15.3. 2016 na www.prokonzulta.cz se začátkem dražby 10:00 hod. a konec dražby byl určen na 11:00 hod. V úvodu dražební vyhlášky je uveden dražebník a navrhovatel dražby, což je vlastník. Předmětem dražby byly movité i nemovité věci. Movité věci jsou veškerým majetkem, který je součástí penzionu, restaurace a wellness zařízení, nemovité věci jsou parcely a stavby zapsané v k.ú. Starý Harcov, jedná se o další pozemky náležící k této nemovitosti. Dražební vyhláška dále upřesňuje dispoziční členění nemovitosti. Veškeré další kroky a náležitosti pro zájemce o dražbu jsou zde také uvedeny, stejně jako upozornění na věcná břemena a závazky vážnoucí na předmětu dražby, což je věcné břemeno chůze. V dražební vyhlášce byla určena dražební jistota pro účast na dražbě ve výši 1 500 000 Kč. Nejnižší podání bylo stanoveno na 11 302 500 Kč a minimální příhoz na částku 50 000 Kč. Tyto informace byly čerpány z dražební vyhlášky viz příloha č. 1.

5.1.6 Dražební protokol

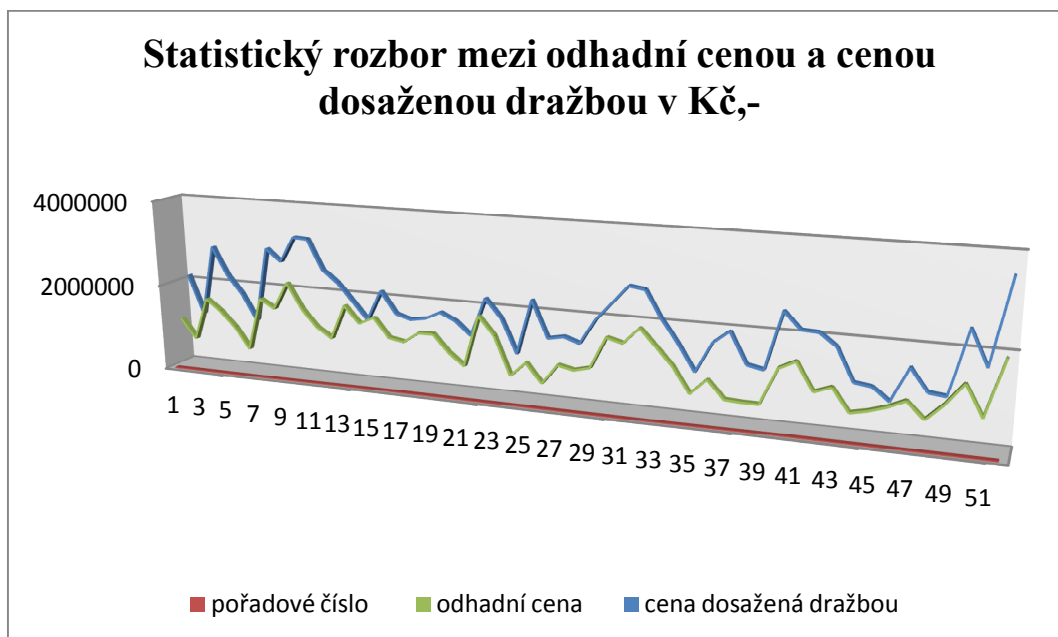
Záznam z elektronické dobrovolné dražby areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov zahrnuje místo, čas, označení a specifikaci proběhlé dražby objektu. Je zde přesný výčet vydržených movitých i nemovitých věcí, informace o dražebníkovi, licitátorovi a navrhovateli. Oproti cenám v dražebním vyhlášce je zde navíc cena uvedená vydražením.

5.2 Statistické vyhodnocení cen bytů dosažených při dražbách

Mnoho lidí považuje koupi nemovitosti v dražbě za výhodnější, než na běžném trhu za tržní cenu. Jedná se především o dražby nedobrovolné, kde je odhadní cena častokrát vyšší než cena, která je stanovena dražebníkem. Zda bude konečná cena vyšší nebo nižší, než je tržní cena nemovitosti, není v dražbě nikdy předem jisté, existují ovšem faktory, které nám mohou napovědět, jakým směrem se cena při dražbě bude pohybovat. Pokud o konkrétní nemovitosti lze předpokládat vysoký zájem, je zvolena vhodná reklama a propagace prodeje, může se stát situace, kdy dražbu navštíví vysoký počet účastníků, kteří se nechají strhnout atmosférou dražby a majitel získá za nemovitost částku mnohem vyšší, než je její tržní cena. Naopak se často stává, že cena nemovitosti je vydražena za nižší cenu, než je její cena na trhu, a to pokud se nejedná o zajímavou nemovitost nebo pokud dražba nebyla žádným způsobem propagována.

Pro dražitele je výhodou to, že mají přehled o nabídkách ostatních dražitelů. Pokud dojde při dražbě k nadhodnocení nebo naopak podhodnocení ceny nemovitosti, jedná se vždy o transparentní způsob prodeje, protože všichni účastníci měli o nabídkách přehled. Samotnou cenu si pak určují pouze oni sami, a to na základě výše jejich zájmu o nemovitost. Dalším faktorem ovlivňujícím cenu dosaženou při dražbě nemovitosti je přehledná dražební vyhláška, kde jsou uvedeny všechny podrobnosti o nemovitosti, včetně znaleckého posudku. V případě zájmu o koupi nemovitosti na běžném trhu zájemce takové množství informací nemá.

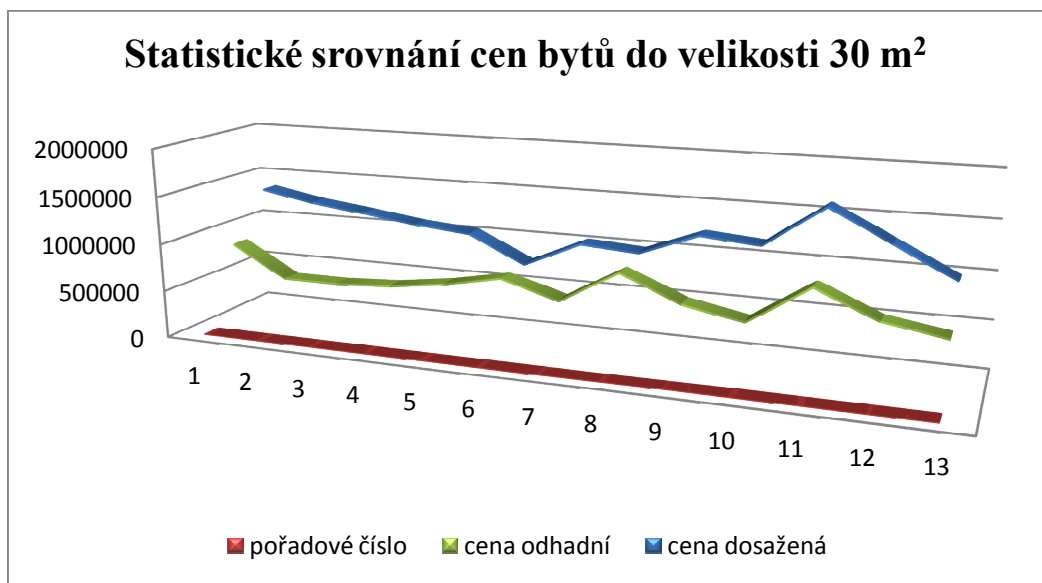
Názorným příkladem jsou byty, které byly v roce 2013 v Praze zabaveny exekutorem a poté draženy v nedobrovolných dražbách. Pro tyto byty jsem v následující části práce vypracoval přehlednou tabulku (viz příloha č. 3). Dále jsem provedl statistický rozbor, kde hodnotím rozdíly mezi odhadní cenou bytů v porovnání s cenou dosaženou při dražbě (viz tabulka č. 1) a statistické cen bytů, které jsem rozdělil podle jejich výměry na byty do 30 m², do 60 m² a nad 60 m².



Graf č. 1: Rozdíl mezi odhadní cenou a cenou dosaženou dražbou („Tab.: Marek Jirka“)

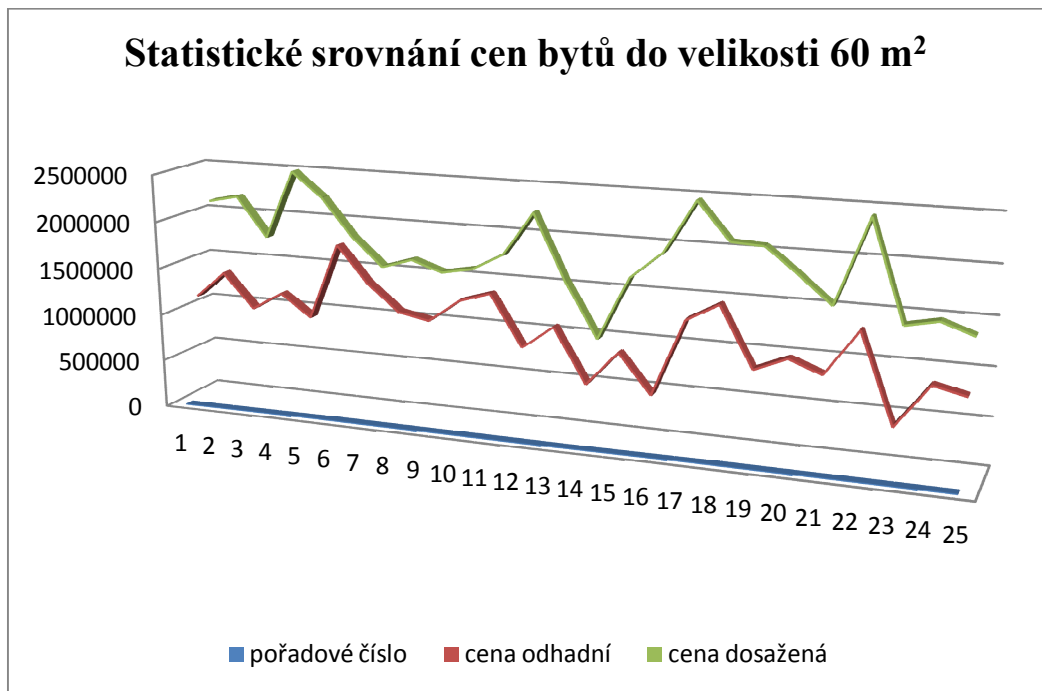
Z grafu je patrné, že odhadní cena bytů je ve všech případech nižší, než cena, za kterou se skutečně vydražily. Na základě tohoto grafu můžeme téměř s jistotou říci, že cena, za kterou se byty vydražily je cena, za kterou se byty běžně pohybují na současném realitním trhu. Dále je z grafu patrný značný rozdíl mezi odhadní cenou a cenou konečnou, to však lze vysvětlit nižší vyvolávací cenou, dobrou reklamní kampaní a velkou motivací při dražbě koupit byt do osobního vlastnictví. Dále nízkou odhadní cenu vysvětlují špatným stavem bytů.

Pro přesnější výsledky byly byty rozděleny na tři skupiny podle velikosti obytné plochy, a to na malé byty a garsonky do 30 m², středně velké byty do 60 m² a byty nad 60 m² obytné plochy.



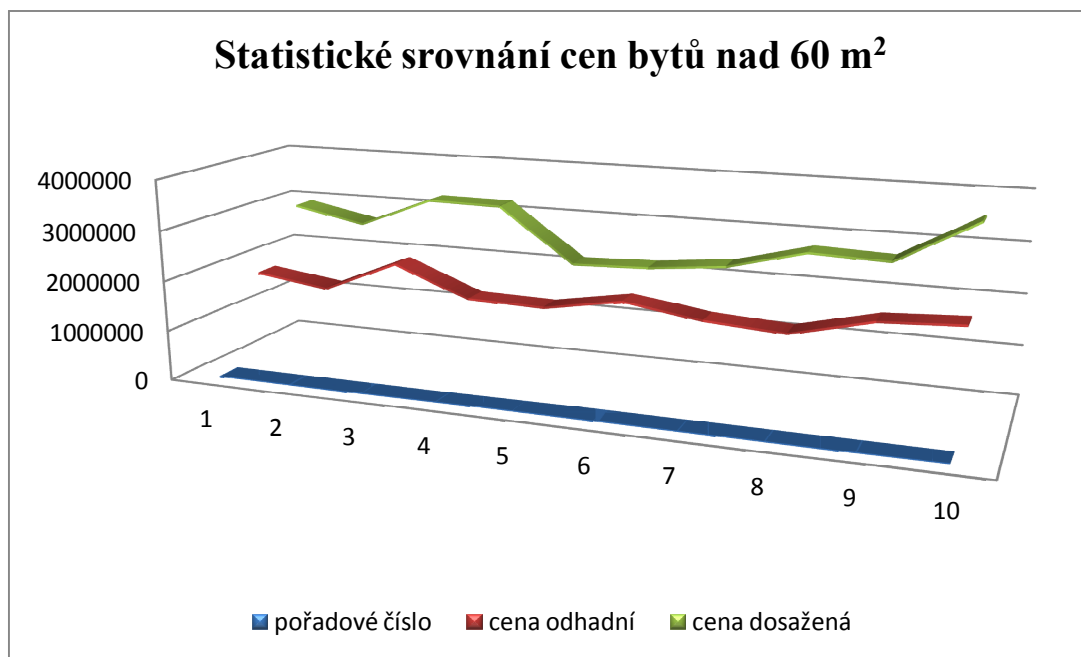
Graf č. 2: Srovnání cen bytů do velikosti 30 m² („Tab.: Marek Jirka“)

U malých bytů můžeme vidět, že konečná cena bytů se drží v úměrnosti ceny odhadní, ale k prodeji dochází za ceny reálné. To je zapříčiněno nižší odhadní cenou, která bývá záměrně snižena z důvodu motivace ke koupi. Dále z důvodu nutných nákladů na rekonstrukci bytů, protože se byty nacházely v době prodeje ve velmi špatném stavu po předchozích nájemcích.



Graf č. 3: Srovnání cen bytů do velikosti 60 m² („Tab.: Marek Jirka“)

Největší výkyvy ceny můžeme vidět u středně velkých bytů, to lze vysvětlit největším zájmem o tyto byty a jejich cenovou dostupností pro rodiny. Největší výkyv cen se projevil u bytů, které byly ve špatném stavu, a jejich koupě by znamenala další vysoké náklady na jejich rekonstrukci.



Graf č. 4: Srovnání ceny bytů nad 60 m² („Tab.: Marek Jirka“)

U poslední skupiny největších bytů, můžeme vidět ustálený graf s vývojem ceny podobně jako je to u malých bytů. Tyto byty se už nepohybují v běžné cenové relaci, a proto mezi zájemci při dražbě nedocházelo k tak vysoké konkurenci a boji o tyto byty.

6. VLASTNÍ ODHAD

Pro srovnání zjištěných výsledků jsem provedl vlastní odhad jednoho z bytů. Jednalo se o pražský byt v ulici Taškentská č. p. 1416, číslo bytové jednotky 1416/22.

Vlastní odhad jsem provedl za pomoci programu Delta-NEM, kde jsem nejprve provedl odhad pomocí vyhlášky č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, po tomto způsobu jsem porovnával byt porovnávací metodou s dalšími třemi srovnatelnými byty v dané lokalitě a pomocí koeficientů jsem jim přiřkládal příslušnou váhu. Mnou zvolené koeficienty měly váhu podle místa, tím jsem zamýšlel vzdálenost k nejbližší zeleni nebo parku, druhým koeficientem byla vzdálenost k MHD. Dalším koeficientem bylo vybavení bytu a okolí, kde jsem hledal občanskou vybavenost, jako je lékař, nebo základní škola. Čtvrtý koeficient byl založen na velikosti bytu, udaný v m². Poslednímu koeficientu jsem přidělil váhu podle možností parkování v blízkosti porovnávaných bytů.

Z mého osobního laického odhadu vyplývá, že cena odhadní byla snížena záměrně, a to z motivačních důvodů pro budoucí zájemce o dražbu. Zároveň byly do sníženého odhadu započítány náklady na zlepšení interiéru bytu kvůli špatné údržbě předchozích majitelů. Postup vlastního ocenění znázorňují obrázek č. 5 a příloha č. 4.

Vlastnické a evidenční údaje

Katastr: Vršovice	Kód k.ú.: 732257	Oblast: Praha oblast 21
Obec: Praha	Kód obce: 554782	<input checked="" type="checkbox"/> pamatovat si naposledy zadané k.ú.
Kraj: Hlavní město Praha	Okres: Hlavní město Praha	Kód okresu: CZ0100

Lexikon: 2015 (od 1. 1. 2016)
Počet obyvatel: 1 259 079

Statut: Hlavní město Praha

Pošta: ano Kanalizace: ano

Škola: ano Vodovod: ano

Zdrav. zařízení: ano Plyn: ano

Policie: ano

Údaje převzaty z Malého lexikonu obcí, nemusí se shodovat se skutečností

♦ **Cenová mapa stavebních pozemků:** účinná od 15. 1. 2016

♦ **Údaje o obci pro stanovení základní ceny stavebních pozemků dle § 3:**
Základní cena (ZC): 6 950,00 Kč/m² [Detaily...](#)

♦ **Přírůžka zemědělských pozemků dle § 6, příloha č. 5:**
položka 1.1.1: +560 %
Hlavní město Praha

♦ **Prům. cena zem. pozemků dle vyhl. 344/2015 Sb.:** 8,54 Kč/m²

Seznam listů vlastnictví

[Přidat list vlastnictví](#) [Vyhledat LV](#) [← přístup ke katastru na internetu](#) 

Index trhu a polohy

Index trhu (I _T):	0,970
Index polohy (I _P):	0,990

Obr. č. 5: Zadávání specifikace polohy a indexů trhu do programu Delta-NEM („Obr.: Marek Jirka“)



Obr. č. 6: Oceňovaný byt Taškentská 1416/22 - kuchyň (“Foto: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.”)



Obr. č. 7: Oceňovaný byt Taškentská 1416/22 - pokoj (“Foto: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.”)

7. DISKUZE

V areálu Liberecké Výšiny - Starý Harcov jsem sledoval průběh dražby od jejího počátku až po její skončení. Ve vlastní práci jsem popsal postup znalce při odhadu této specifické nemovitosti a průběh elektronické dražby. Dle mého názoru byl objekt odhadnut správně a souhlasím s postupem znalce i licitátora při dražbě.

Další část mé práce je zaměřena na statistické vyhodnocení prodeje bytů, kde se dle mého pozorování prodávaly byty nad odhadní cenou, zde si ovšem musíme uvědomit, že v případě dražeb takovýchto typů bytů, které byly ve velmi zanedbaném stavu, byla cena znalcem záměrně snížena především z důvodu motivace k jejich nákupu. I přes konečnou výslednou cenu, která přesáhla znalecký odhad, se byty prodávaly za cenu nižší, než je cena obvyklá v tomto místě a dané lokalitě. Tuto cenu dokazuje i můj vlastní posudek, který jsem prováděl na jednom z prodaných bytů, kde jsem nejprve posuzoval byt vyhláškovou cenou a poté jsem porovnávací metodou srovnával další tři srovnatelné byty na trhu, v místě a času ocenění.

Pokud se baví neodborná veřejnost o dražbách, vznikají na toto téma časté otázky, jejichž zodpovězením můžeme pomoci seznámit např. zájemce na účasti ve dražbě, nebo člověka v exekuci svého nemovitého majetku s tímto tématem.

Jednou z nejčastějších otázek bývá, co vlastně znamená prohlášení exekuce a zda nám zabraňuje v provedení dražby. Prohlášení exekuce neznámá, že nemůžeme provést dražbu. Pokud nemovitost v dražbě prodá exekutor, vymaže poznámku o exekuci nemovitosti na příslušném úřadě.

Na to navazuje další otázka a sice, co pro nás znamená exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Pokud vázne exekuční příkaz na konkrétní nemovitosti, brání nám sice v provedení dražby, ale v případě, že dražebník nemovitost koupil v dražbě, je exekuce prodejem v dražbě již uhrazena a na danou nemovitost už zanikla. Exekuční příkaz se pak vymaže na příslušném katastrálním úřadě. Dražebník však může mít doloženo, že exekuce byla vypořádána a zanikla, i když katastrální úřad ještě změnu neprovedl. Při splnění těchto podmínek je možné dražbu provést v případě, že se tyto nesrovnalosti vyřeší před začátkem dražby. Pokud již můžeme nemovitost dražit i zde nastává otázka, co všechno můžeme dražit jako součást

nemovitosti, a co už předmětem dražby není. Jedná se například o nábytek, automobily a další movité věci v nemovitosti nebo na pozemku.

Předchozí otázkou jsme se dostali k movitým věcem a k předmětům, které dražit nemůžeme, ale jak je to s dalšími stavbami na pozemku, které můžeme dražit jako součást nemovitosti. Jestliže se jedná o stavby jako garáž nebo stodola, je důležité, zda jsou vedeny v katastru nemovitostí. Pokud stavba není uvedena v katastru nemovitostí, náleží k pozemku, na kterém stojí.

Pokud se někdo z neodborné veřejnosti zeptá co si představit pod pojmem dražba, můžeme mu odpovědět jednoduše, že je to veřejné jednání, jehož účelem je změna vlastnického, nebo jiného práva k předmětu dražby. Práva přechází na osobu, která učiní nejvyšší nabídku, po udělení příklepu licitátorem.

Otázkou přímo na konkrétní pojmy ve dražbách můžeme stručným a jednoduchým způsobem vysvětlit základní pojmy, které se v tomto oboru, nebo přímo během dražby objevují a můžeme se s nimi při dražbě běžně setkat. Například, kdo je to účastník a kdo se vlastně dražby může účastnit. Účastník je osoba, která splňuje podmínky stanovené zákonem a je přítomná na dražbě, tzn. že se dostavila za účelem činit dražbu. Jestliže se chceme dražby zúčastnit, musíme složit dražební jistotu, což je částka, kterou musí složit před dražbou každý z účastníků dražby.

Další častou otázkou při dražbách, kterou vysvětluje i samotný licitátor před začátkem dražby je pojem známý jako nejnižší podání. Jedná se o nejnižší možnou částku, za kterou lze předmět dražby koupit. Právě na této částce dražba začíná a účastníci jsou licitátorem vyzýváni k učinění alespoň nejnižšího podání. Samotný licitátor je pak fyzická osoba, která má na starost vedení dražby. Licitátor dražbu zahajuje, ukončuje a poučuje účastníky o všech náležitostech dražby.

Pro nezkušené dražebníky může být zavádějící také pojem podání a minimální příhoz. Podání je nabídka účastníka dražby učiněná v průběhu dražby ve výši minimálně nejnižšího podání. Každé další podání musí být vždy vyšší nejméně o minimální příhoz. Minimální příhoz je minimální částka, o kterou lze zvýšit předchozí podání. Částka minimálního podání je předem určena.

Dále se dostáváme do části dražby, kdy už nikdo z účastníků dále nepřihazuje. Kdy tedy vlastně dražby končí? Dražba končí udělením příklepu, to znamená, že

licitátor přiklepnul kladívkem jednomu z účastníků vítězství v dražbě, čímž dochází ke změně vlastnického práva k draženému předmětu.

Kdo je na dražbě vydražitel a kdo je dražebník? Vydražitelem je osoba, která učinila nejvyšší podání a byl mu licitátorem udělen příklep, dražebník je organizátor dražby. Pokud chce někdo prodávat svůj majetek dražbě a předmět nebyl nikým vydražen, může se dražba opakovat.

Dále se setkáváme s dotazy o dalších osobách účastnících se dražeb a jejich významu pro dražbu. Jedná se například o navrhovatele dražby, který samotnou dražbu navrhuje. Dále s věřitelem, jehož pohledávka je zajištěna danou nemovitostí, tudíž má zástavní právo. Účastníkem dražby může být také dlužník, jehož dluh je zajištěn právem k nemovitosti ve dražbě. Další osobou, se kterou se při dražbě můžeme setkat je zástavce.

8. ZÁVĚR

Závěrem práce můžeme po shlédnutí statistických výsledků říci, že koupě nemovitosti v dražbě může být o něco levnější než na běžném realitním trhu, ale neplatí to vždy. Ve většině případů se bude cena dosažená v dražbě shodovat s cenou obvyklou. Nemůžeme ovšem upřít výhody nákupu v dražbě, kde budeme mít možnost kromě prohlídky nemovitosti i možnost nahlédnout do technické dokumentace, dozvědět se názory znalců a odborníků a budeme vědět, že na nemovitosti nevážnou žádná další věcná břemena nebo pohledávky, o kterých bychom se možná dozvěděli až po nákupu nemovitosti. Další nespornou výhodou prodeje nemovitostí v dražbě, vhodnou především pro obecní majetky a pro majetek ve vlastnictví státu, je boj proti korupci, popřípadě pro věřitele vymáhající své pohledávky.

I přes nesporné výhody nákupu nemovitosti v dražbě se nejedná o způsob zaručeně nejlevnějšího nákupu nemovitostí. Mezi nevýhody prodeje nemovitosti v dražbě můžeme považovat zdlouhavý proces soudní cestou, pokud by byla dražba napadena žalobou o vlastnické právo. Pak by se mohlo na rozhodnutí soudu čekat i několik let. I přesto, že se nejedná o nevýhodu, nastává riziko přeplacení dané nemovitosti během dražby vlastní nepozorností nebo touhou po vítězství v dané dražbě. Po všech těchto aspektech můžeme s jistotou prohlásit, že nákup nemovitosti v dražbě je ve většině případů výhodnější z důvodu množství informací, které máme k dispozici a v drtivé většině případů i levnější.

Pokud se jedná o prodej specifické nemovitosti, kterou je v mé diplomové práci kopie středověkého hradu Starý Harcov, je dražba mnohdy jediným možným způsobem prodeje, protože stavba se nedá ocenit pomocí běžných metod a v současné době žádný zákon ani vyhláška neupravuje postup znalce při oceňování takovýchto specifických nemovitostí. Znalec musí postupovat velice pečlivě a musí u stavby hodnotit i její historické a kulturní dopady na okolí a umělecká díla, která mohou být součástí stavby, nebo jímž může být samotná stavba.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Bradáč, A., Fiala, J.: *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, Praha: Linde, 2004.
- [2] Bradáč, A.: *Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání*, CERM, s.r.o. Brno, 2009.
- [3] Bradáč, A., Fiala, J.: *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. IV. přepracované vydání*. Praha: Linde, 2005.
- [4] Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: *Oceňování majetku*, Praha: VŠE, 1997.
- [5] Dušek, D.: *Základy oceňování nemovitostí*, VŠE-IOM, Praha 2004.
- [6] Hálek, V.: *Oceňování majetku v praxi*, DonauMedia, Bratislava, 2009.
- [7] Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*, Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008.
- [8]] Heřman, J.: *Oceňování nemovitostí*, VŠE Oeconomica, Praha, 2005.
- [9] Hütter, D.: *Základy oceňování nemovitostí*. Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010.
- [10] Jílek, J.: *Stručně o mezinárodních institucích v oboru oceňování majetku*, Soudní inženýrství 17, 2006.
- [11] Ort, P.: *Moderní metody oceňování nemovitosti na tržních principech*, Praha : Bankovní institut vysoká škola, 2006.
- [12] Rasmichová, L., Soukup, J.: *Makroekonomie: základní kurs*. Slaný, Melandrium, 2002.
- [13] Šmídová, O.: *Vlastnictví a kvazi - vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace*, Cahiers du Cefres, 1996.
- [14] Zazvonil, Z.: *Oceňování nemovitostí na tržních principech, 1. vydání*. Praha: Ceduk, 1996.
- [15] Zelenka, J., Pásková, M.: *Výkladový slovník cestovního ruchu*. Linde Praha, 2012.

Normy a zákony

- [16] Zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník
- [17] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, upraven předpisem: č. 89/2012 Sb.
- [18] Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník
- [19] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích
- [20] Zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí
- [21] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [22] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, upraven předpisem č. 256/2013 Sb. zákon o katastru nemovitostí
- [23] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- [24] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- [25] Předpis č. 526/1990 Sb., zákon o cenách
- [26] zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
- [27] vyhláška č. 53/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
- [28] Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- [29] Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Elektronické zdroje

- [30] AMEX- Brno. *Proč není aukce dražba*. [online]. [Cit. 20. 11. 2015]. Dostupné z: <http://www.amex-brno.cz/novinky/proc-neni-aukce-drazba.html>
- [31] Česká národní banka. *Slovníček pojmů*. [online]. [Cit. 26. 2. 2016]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009/FS_2008-2009_slovnicek.pdf.
- [32] Český statistický úřad. [online]. [Cit. 13. 12. 2015]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [33] Český úřad zeměměřický a katastrální: *Účel katastru*. [online]. [Cit. 7. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

- [34] Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [online]. [Cit. 15. 3. 2016]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=682039&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [35] Exekutorská komora České Republiky: *Dražby soudních exekutorů*. [online]. [Cit. 15. 3. 2016]. Dostupné z <http://www.ekcr.cz/1/nejcastejsi-dotazy/235-drazby-soudnich-exekutoru>
- [36] Hrušová, M.: *Rok 2013: Hypoteční trh znovu pokořil rekord*. Hypoindex.cz. [online]. [Cit. 23. 11. 2015]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/rok-2013-hypotecni-trh-znovu-pokoril-rekord/>
- [37] Kam pro peníze. *Dražby jejich druhy a využití*. [online]. [Cit 14.1.2016]. Dostupné z: <http://www.kampropenize.cz/clanky-drazby-jejich-druhy-a-vyuziti>
- [38] Kondler, P.: *Definice realitní kanceláře a makléře*. Realitní kancelář Nejlepší bydlení. [online]. [Cit. 9. 1. 2016]. Dostupné z: <http://www.realitni-kancelare.com/definice-realitni-kancelare-a-maklere/>
- [39] Kozohorský, P.: *Ocenit se dá všechno, dokonce i genius loci*. Karlovarský deník. [online]. [Cit. 9. 1. 2016]. Dostupné z: http://karlovarsky.denik.cz/zpravy_region/ocenit-se-da-vsechno-dokonce-i-genius-loci20090923.html
- [40] Marushka mapový server. Liberec. [online]. [Cit. 15. 3. 2016]. Dostupné z: www.marushkapub.liberec.cz
- [41] Ministerstvo financí ČR: *Komentář k určování obvyklé ceny*. [online]. [Cit 25. 3. 2016] Dostupné z: http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf
- [42] Odhad online. *Nezávislé odhady nemovitostí*. [online]. [Cit 25. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.odhadonline.cz/clanky/9-nemenne-principy-ovladajici-realitni-trhy/>
- [43] Pražské bydlení. *Slovník pojmů*. [online]. [Cit 12. 3. 2016]. Dostupné z: <http://prazskebydleni.cz/dispozice-bytu/>
- [44] Pro konzulta. *ARCHIV - areál Liberecké Výšiny-Starý Harcov 20*. [online]. [Cit. 15. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.prokonzulta.cz/drazba/areal-liberecke-vysiny-stary-harcov-3961.htm>

[45] Veselá, J.: *Jaký je rozdíl mezi pojmy parcela a pozemek?* Remax. [online]. [Cit. 1. 2. 2014]. Dostupné z: <http://www.remaxalfa.cz/online-realitni-poradna/jaky-je-rozdil-mezi-pojmy-parcela-a-pozemek.html>.

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Dražba areálu Liberecké Výšiny-Starý Harcov (“Foto: Ing. Denisa Pěkná Ph.D.”)	38
Obr. č. 2: pohled z ortofoto mapy přes ČUZK [34].....	39
Obr. č. 3: pohled na areál pomocí aplikace Marushka [40]	39
Obr. č. 4: Severní pohled na vydražený areál Liberecké Výšiny - Starý Harcov (“Foto: Ing. Denisa Pěkná Ph.D.”)	41
Obr. č. 5: Zadávání specifikace polohy a indexů trhu do programu Delta-NEM („Obr.: Marek Jirka“).....	47
Obr. č. 6: Oceňovaný byt Taškentská 1416/22 - kuchyň (“Foto: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.”)	48
Obr. č. 7: Oceňovaný byt Taškentská 1416/22 - pokoj(“Foto: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.”)	48

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK

Tab. č. 1: Systém cen v České republice podle cenového práva [1].....	16
---	----

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Dražební vyhláška Liberecké Výšiny-Starý Harcov („Příloha: Marek Jirka“).....	54
Příloha č. 2: Historie online příhozů Liberecké Výšiny-Starý Harcov („Příloha: Marek Jirka“).....	56
Příloha č. 3: Seznam bytových jednotek (“Příloha: Marek Jirka”)	58
Příloha č. 4: Ocenění bytu porovnávací metodou (“Příloha: Marek Jirka”).....	62

PŘÍLOHY

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

ELEKTRONICKÉ DRAŽBY DOBROVOLNÉ

dle zák. č. 26/2000 Sb. v platném znění

Dražebník:

PROKONZULTA, a.s., IČ 25332953, se sídlem Křenová 299/26, 602 00 Brno
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn.B 4298
kontaktní osoba: Jarmila Matysová: 776806022, e-mail matysova@prokonzulta.cz
(dále jen dražebník)

Navrhovatel dražby a pro účely dražby vlastník:

PhDr. Pytel Kórner Ph.D.
sídlím Ústí nad Labem, Masarykova 750/316, PSČ 400 01, Okres Ústí nad Labem, insolvenční správce dlužníka Družstvo
PLP INVEST, IČ: 27308898, se sídlem Nebušice, Nebušická 276, PSČ 164 00, Okres Liberec
(dále jen navrhovatel)

Místo konání dražby:	www.prokonzulta.cz
Datum dražby:	15.3.2016
Zahájení dražby:	10:00:00 hod
Ukončení dražby:	11:00:00 hod

Označení, specifikace a stručný popis předmětu dražby:

Předmětem elektronické dražby je
Předmětem ... je soubor věcí movitých a nemovitých:

Nemovité:

- pozemek p.č. 784/2 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.052 m², způsob využití - ostatní komunikace
- pozemek p.č. 830 - ostatní plocha, evidovaná výměra 3.481 m², způsob využití - neplodná půda
- pozemek p.č. 831 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 674 m²
Součástí je stavba: Liberec XV - Starý Harcov, č.p. 251, obč. vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: 831
- pozemek p.č. 832 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 37 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: 832

vše zapsáno v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Liberecký se sídlem v Liberci, KP Liberec, pro obec Liberec a k.ú. Starý Harcov, na LV č. 3442.

Movité:

Movité věci tvoří zařízení a vybavení výše uvedených nemovitostí, tak jak je uveden v soupisu majetkové podstaty viz příloha č.1.

Předmětem dražby jsou i veškeré součásti a příslušenství výše uvedené nemovitosti v rozsahu, v jakém je navrhovatel byl oprávněn užívat, nezapsané v katastru nemovitostí, tj. zejména venkovní úpravy, trvalé porosty a podobně.
Penzion s restaurací a vyhlídkovou věží nazývaný Liberecká Výšina se nachází přibližně 750 východně od konečné tramvaje Lidové Sady - ZOO. Je umístěna na vyvýšeném místě nad městem, jedná se o poměrně odloučenou

lokalitu. V okolí se nachází rozsáhlé lesní pozemky. Přístupová komunikace je se zpevněným povrchem, jedná se o ulici Wolkerova. Jedná se o soubor nemovitých věcí, které tvoří jednotný funkční celek a představují ho stavby využívané pro penzion s restaurací. Zázemí představuje wellness. Dominantou objektu je vyhlídková věž o celkové výšce 25 m. Objekt se prodává s vybavením viz příloha č.1. Příslušející pozemky mají rozlohu téměř 5000 m². Nachází se na nich umělá vodní plocha a venkovní úpravy nadstandardního rozsahu.

Dispoziční členění:

1. PP - vstup pro personál, zadní vstup, pokoj, technická místnost, strojovna VZT, rozvodna, sklady, zázemí, jídelní výtah, wellness
1. NP - hlavní vstup, restaurace, bar, recepce, kuchyně, zázemí pro personál, hygienické zázemí, vstup do vyhlídkové věže
2. NP - pokoje penzionu, snídařna, salonek, jídelní výtah, hygienické zázemí
3. NP - pokoje penzionu, zázemí (sklady, úklid)

4. NP - vyhlídková věž

5. NP - vyhlídková věž (rozhledna)

Celkové stáří původního objektu je 114 let, výstavba byla dokončena v roce 1901. V průběhu životnosti proběhla rekonstrukce a přestavba v 70 letech minulého století. Od 90. let objekt postupně chátral až do jeho rekonstrukce, která proběhla v letech 2012-2013. Proběhla celková modernizace a rekonstrukce původní jižní části objektu s vestavbou pokojů ve 3. NP. Nově byla vybudována severní část objektu, kde je v 1. PP wellness, technické, skladové a provozní zázemí. V 1.NP přístavby je kuchyň, recepce, sál. Objekt po celkové rekonstrukci a modernizaci s přístavbou ve výborném stavebně technickém stavu bez zjevných závad. Vyhlídková věž je se základní údržbou v dobrém stavebně technickém stavu.

Podrobný popis nemovitosti a jejich stavu je uveden v posudku znalce, který je možno vyžádat u dražebníka.

Zástavní práva, věcná břemena a další závazky vázající na předmětu dražby:

Dle ustanovení insolvenčního zákona č. 182/2006 v platném znění zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, účinky doručení vyrozumění o zahájení exekuce a účinky vydaných exekučních příkazů, jakož i ostatní závazky vázající na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li zákonem stanoveno jinak.

Tyto práva a poznamky budou vymazány z evidence katastru nemovitosti na základě Návrhu na vklad práva do katastru nemovitosti, který podává do katastru nemovitosti vydražitel po nabytí vlastnictví předmětu dražby a jehož přílohou je potvrzení o zániku zástavních práv s úředně ověřeným podpisem navrhovatele dražby.

Předmět dražby je užíván. Na nemovitosti jsou uzavřeny nájemní smlouvy, které jsou k dispozici u dražebníka. Dražebník tímto sděluje, že dle ust. § 285 odst. 2 IZ jsou dlužníci povinni nemovitost vyklídit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se vydražitel domáhat vyklizení žalobou u soudu.

Veškerá zajišťovací práva a břemena vázající na předmětu dražby jsou zapsána v evidenci Liberecký kraj se sídlem v Liberci, pro obec Liberec a k ú. Starý Harcov, na LV č. 3442, který je k dispozici u dražebníka.

Na předmětu e-dražby vázne věcné břemeno chůze pro parcelu 784/1 s povinností k parcele 784/2 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-2306/2003 ze dne 17.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2003, zn. V-2306/2003-505.

Dražebník upozorňuje na skutečnost, že mohou být vydána usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, usnesení soudu o nařízení exekuce a také mohou být vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, které jsou zahrnuty do předmětu této dražby, a záznam o tomto může být evidován Katastrálním úřadem na dotčeném listu vlastnictví. Tato usnesení a exekuce se nedotknou případného vydražitele, je však nutno brát v úvahu, že k výmazu těchto poznámek z evidence Katastrálního úřadu může dojít se značnou časovou prodlevou.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby vázoucích jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Odhad ceny předmětu dražby: 13.302.500,- Kč

Cena věci nemovitých byla zjištěna znalcem Zdeňkem Müllerem, znalecký posudek číslo 5 196/118/2015 ze dne 29.10.2015. Cena věci movitých byla stanovena dražebníkem.

Nejnižší podání: 11.302.500,- Kč

Minimální příhoz: 50.000,- Kč

Dražební jistota: 1.500.000,- Kč

Datum, čas a místo konání prohlídky předmětu dražby:

Prohlídka předmětu dražby se uskuteční v níže uvedených termínech v místě, sraz účastníků prohlídky je na adrese Wolkerova 251, Liberec 460 15. Prohlídku bude zajišťovat a konkrétní informace na místě poskytne dražebníkem pověřená osoba. Vzhledem k povaze objektu je pohyb účastníků možný pouze ve skupině, v doprovodu pověřené osoby, stejně tak je nutno na prohlídku přizpůsobit vhodný oděv a obuv.

1.prohlídka dne 11.2.2016 ve 14:00 hod.

2.prohlídka dne 18.2.2016 ve 14:00 hod.

Způsob registrace dražitelů – účastníků dražby:

Podmínkou účasti v elektronické dražbě je registrace účastníka dle instrukcí uvedených v pokynech dražebníka uvedených v této dražební vyhlášce a blíže popsanych v Příručce pro účast v elektronických dražbách a zřízení uživatelského účtu přístupném na adrese www.prokonzulta.cz. Každý účastník může mít zřízen pouze jeden účet.

Zájemce o účast v bližší neurčeném počtu elektronických dražeb se registruje na portálu www.prokonzulta.cz a to tak, že vyplní Registraci uživatele, na jehož základě bude zájemci zaslána na jím označenou emailovou adresu rámcová smlouva. Zájemce je povinen zaslat dražebníkovi rámcovou smlouvu opatřenou úředně ověřeným podpisem zájemce o účast v bližší neurčeném počtu elektronických dražeb (v případě manželů jsou nezbytné podpisy obou manželů) v listinné podobě na

elektronických dražeb (v případě manželů jsou nezbytné podpisy obou manželů) na emailovou adresu info@prokonzulta.cz. Po doručení rámcové smlouvy opatřené úředně ověřeným podpisem nebo zaručeným elektronickým podpisem zájemce o účast v bližší neurčeném počtu elektronických dražeb vyřešeným způsobem provede dražebník schválení zájemce o účast v bližší neurčeném počtu elektronických dražeb a zajistí mu možnost přístupu do autorizované části portálu na základě přístupových údajů (Login a Heslo) uvedených zájemcem při registraci.

V případě, že je zájemce o účast v elektronické dražbě již na portálu www.prokonzulta.cz zaregistrován, přihlašuje se do dražby, resp. autorizované části portálu na základě přístupových údajů (Přihlašovací jméno/Login a Heslo) uvedených zájemcem při první registraci se současným čestným prohlášením dražitele, že splňuje všechny podmínky své účasti v dražbě, a že není osobou z dražby vyloučenou, opětovná registrace se neprovedá.

Způsob elektronické dražby:

Elektronická dražba bude provedena v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, (dále jen „ZVD“), na adrese www.prokonzulta.cz.

Pro povolení účasti v konkrétní elektronické dražbě je účastník elektronické dražby, který má přístup do autorizované části portálu www.prokonzulta.cz, povinen uhradit dražební jistotu nejpozději do lhůty uvedené níže na účet dražebníka č. 4200545150/6800 vedený u Sberbank CZ, a.s., s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka dražby, jako právnické osoby, a to vše pro danou elektronickou dražbu. Dražební jistota lze složit bankovním převodem či hotovostním vkladem. Dražební jistota lze též složit formou bankovní záruky – její podmínky nutno bezpodmínečně konzultovat s dražebníkem. Lhůta pro předložení bankovní záruky končí v sídle dražebníka v pracovní den předcházející dražbě do 16 hodin včetně. Složení dražební jistoty platební kartou nebo čekem je nepřipustné. Lhůta pro úhradu dražební jistoty počíná dnem uveřejnění na Centrální adrese a končí v 16.00 hod. pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání elektronické dražby, vyjma možnosti formou bankovní záruky, jak je uvedeno výše.

Po složení dražební jistoty dražebník zpřístupní účastníkovi elektronické dražby účast v elektronické dražbě na portálu www.prokonzulta.cz, kde elektronická dražba bude probíhat. Po zahájení dražby se již nelze na dražbu zaregistrovat a činit zde podání.

Elektronickou dražbu zveřejňuje dražebník na portálu www.prokonzulta.cz. Elektronická dražba probíhá ve vymezeném časovém úseku, v rámci kterého jsou účastníci dražby oprávněni činit podání (příhozy). Elektronickou dražbu provádí a jednotlivá rozhodnutí v průběhu elektronické dražby činí licitátor prostřednictvím dražebního systému, kterým je jednoznačně identifikovatelný přenos datových zpráv od účastníků dražby. Veškerý časový průběh elektronické dražby se řídí časem serveru, na němž je spuštěn portál www.prokonzulta.cz, a jež se řídí dle světového koordinovaného času UTC (Coordinated Universal Time).

Dražba se zahajuje prohlášením licitátora v dražebním systému, že zahajuje dražbu a pokračuje vyvoláním. Obsahem vyvolání je označení a popis předmětu dražby a jeho odhadnutá nebo zjištěná cena, údaje o právech a závazcích na předmětu dražby vázoucích a s ním spojených, pokud mají podstatný vliv na hodnotu předmětu dražby, údaje o nejmenších smlouvách, nejmenší podání a stanovený minimální příhoz.

Účastníci dražby činí po vyvolání svá podání (příhozy) prostřednictvím dražebního systému v autorizované části portálu v detailu dané dražby tak, že do příslušného textového pole zadají částku (v CZK) a potvrdí podání kliknutím na tlačítko Nabídnout.

Účastníci mohou činit podání (příhozy) v elektronické dražbě od okamžiku zahájení elektronické dražby a až do skončení elektronické dražby, jak je stanoveno v této dražební vyhlášce. Účastníci jsou svými podáními (příhozy) vázáni, utištěné podání (příhoz) nelze vzít zpět. Účastníci nemohou činit stejné podání. První podání (příhoz) musí být minimálně ve výši nejmenšího podání. Každé následující podání (příhoz) musí být minimálně navýšeno o minimální příhoz stanovený v dražební vyhlášce, v opačném případě k němu nebude v elektronické dražbě přihlíženo.

Před uplynutím doby, během které lze zvyšovat podání, se zobrazují následující výzvy a prohlášení:

- v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 3 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Poprvé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)“;
- v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývají 2 minuty, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Podruhé pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)“;
- v okamžiku, kdy do uplynutí doby, během které lze činit podání, zbývá 1 minuta, je účastníkům dražby zobrazeno prohlášení „Neučiní-li někdo z přítomných účastníků dražby podání vyšší, než bylo podání naposledy učiněné účastníkem dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání), udělim mu přádek“.

V okamžiku, kdy uplyne doba, během které lze činit podání, je účastníkům dražby zobrazena výzva „Potéti pro účastníka dražby (označení identifikátoru účastníka dražby, který učinil nejvyšší podání)“ a přijímání dalších podání je zastaveno.

V průběhu elektronické dražby provádí licitátor kontrolu dostupnosti adresy ve veřejné datové síti, kde elektronická dražba probíhá, prostřednictvím k tomu zřízené služby. V případě, že na základě sledování dostupnosti adresy ve veřejné datové síti bude prokazatelně doloženo omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující 1 minutu, je licitátor povinen prodlonit dobu, během které lze činit podání, minimálně o 1 hodinu. O této skutečnosti licitátor bez zbytečného odkladu informuje každého účastníka dražby na jeho adresu elektronické pošty.

Je-li v posledních 5 minutách před uplynutím doby, během které lze činit podání, učiněno podání účastníkem dražby, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 5 minut od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. Uplyne-li od posledního podání 5 minut, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je zastaven.

Vzhledem k možné nepatrné odchylce času na počítači účastníka dražby a času na dražebním portálu nedoporučujeme účastníkům elektronické dražby učinit podání v poslední chvíli. Učiní-li účastník elektronické dražby podání těsně před ukončením dražby takovým způsobem, že před realizací příhozu dojde k ukončení dražby, nebude na takové podání brán zřetel, podání nebude platné.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí doby, během které lze činit podání, udělí licitátor příklep účastníkovi dražby, který učinil nejvyšší podání, čímž je elektronická dražba skončena. Na detailu dražby se zobrazí informace o udělení příklepu, vyte ceny dosažené vydražením a označení identifikátoru vydražitele. Informaci o ukončení dražby zároveň odešle licitátor každému účastníkovi dražby na jeho adresu elektronické pošty.

Učiněným podáním je účastník elektronické dražby vázán. Udělením příklepu je dražba skončena. Vydražitelem se stává účastník dražby, který učinil nejvyšší podání, na jehož základě mu licitátor udělil příklep. Neproděná po ukončení elektronické dražby je vydražitel povinen podepsat protokol o provedení dražby, který bude vydražiteli zaslán v elektronické podobě opatřeným zaručeným elektronickým podpisem dražebníka a licitátora na emailovou adresu uvedenou vydražitelem při jeho registraci, a podepsaný protokol zaslat zpět dražebníku v listinné podobě na adresu sídla dražebníka jako doporučenou zásilku anebo v elektronické podobě se zaručeným elektronickým podpisem vydražitele na emailovou adresu dražebníka uvedenou v této dražební vyhlášce. V případě, že dražebníku nebude doručen protokol podepsaný vydražitelem vyte uvedeným způsobem nejpozději do 5 dnů od ukončení elektronické dražby, má se za to, že vydražitel odmítl protokol podepsat a dražebník tuto skutečnost poznamená do protokolu.

Podrobný popis průběhu elektronické dražby je obsažen v Průvodci pro účast v elektronických dražbách.

Elektronická dražba probíhá v českém jazyce a veškerá podání lze učinit pouze v měně CZK – koruna česká.

Způsob určení vydražitele v případě podle § 23 odst. 10, § 47 odst. 10 a § 47 odst. 11 věty třetí ZVD:

Učiní-li několik dražitelů současně podání a nebylo-li učiněno podání vyte, bude rozhodnuto losem, komu z nich se příklep udělí a stane se vydražitelem. Všem dražitelům se stejným současným podáním programově vybavený dražebník přidělí náhodným způsobem se stejnou pravděpodobností los s celým číslem od 1 až do 1000. Vydražitelem se stane dražitel s nejvyšším číslem losu.

Je-li některý z účastníků dražby spoluvlastníkem předmětu dražby, není stanovovým přídělem vázán; učiní-li podání ve stejné výši jako nejvyšší podání, udělí licitátor příklep jemu. Je-li těchto účastníků dražby - spoluvlastníků více, udělí licitátor příklep tomu, jehož spoluvlastnický podíl je nejvyšší. Při rovnosti spoluvlastnických podílů přidělí programově vybavený dražebník každému spoluvlastníku náhodným způsobem se stejnou pravděpodobností los s celým číslem od 1 až do 1000. Vydražitelem se stane dražitel - spoluvlastník s nejvyšším číslem losu.

Termín uplatnění předkupního práva a způsob sdělení rozhodnutí, zda je předkupní právo prokázáno:

Má-li některý z účastníků dražby předkupní právo k předmětu dražby, je povinen jej doložit dražebníku listinami nebo jejich úředně ověřenými opisy nejpozději do sedmi (7) dnů před dnem konání elektronické dražby. Jinak je nelze v dražbě uplatnit. Rozhodnutí dražebníka, zdali je předkupní právo prokázáno, obdrží dražitel emailem nejpozději do tří (3) dnů před zahájením dražby.

Úhrada ceny vydražením:

Dražební jistota a její přislušenství, se započítá vydražiteli na cenu dosaženou vydražením.

Cenu dosaženou vydražením je vydražitel povinen uhradit dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění ihned po skončení dražby bankovním převodem či hotovostním vkladem na účet dražebníka č. 4200545150/6800 vedený u Sberbank CZ, a.s., s variabilním symbolem „rodné číslo“ vydražitele, jako fyzické osoby nebo „IČ“ vydražitele, jako právnické osoby, a to nejpozději do 15.3.2016 včetně. Pokud tato překročí částku 200.000,- Kč pak ve lhůtě do 10 dnů od konání elektronické dražby a pokud překročí částku 500.000,- Kč pak nejpozději do 13.6.2016 včetně.

Cenu dosaženou vydražením nelze dodatečně snížit. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením. Platba směnkou, platební kartou či čekem je nepřijatelná. Dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně, vyjma úhrady nákladů spojených s předáním a převzetím předmětu dražby, jak je uvedeno dále.

Přechod vlastnictví a potvrzení o vlastnictví:

Uhradil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu elektronické dražby k okamžiku udělení příklepu. V opačném případě na vydražitele nepřechází vlastnické právo a elektronická dražba je zmařena z viny vydražitele.

Dražebník vydá bez zbytečného odkladu vydražiteli, který nabyl vlastnictví předmětu elektronické dražby, dvě vyhotovené písemné potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby. Písemné potvrzení obsahuje označení předmětu dražby, bývalého vlastníka, dražebníka a vydražitele. Přílohou potvrzení o nabytí vlastnictví musí být doklad, z něhož bude zřejmé datum a způsob úhrady ceny dosažené vydražením. Podpis dražebníka na potvrzení o nabytí vlastnictví musí být úředně ověřen, pokud se nejedná o věci movité.

Zmaření dražby vydražitelem:

Je-li dražba zmařena vydražitelem, nebo vydražila-li předmět dražby osoba, jež je z dražby vyloučena, dražební jistota složená vydražitelem se použije na náklady zmařené dražby. Koná-li se opakovaná dražba, zahrnuje se zbývající část dražební jistoty složené vydražitelem, který způsobil zmaření elektronické dražby, na náklady opakované dražby.

Po úhradě nákladů dražby a opakované dražby se zbývající část vrátí vydražiteli, který způsobil zmaření elektronické dražby. Vydražitel, který způsobil zmaření elektronické dražby, je povinen na vyzvání dražebníka uhradit tu část nákladů elektronické dražby, kterou nepokryje dražební jistota jím složená; to platí i pro náklady opakované dražby konané v důsledku zmaření předchozí elektronické dražby vydražitelem.

Podmínky odevzdání předmětu dražby:

Nabytí-li vydražitel vlastnictví předmětu elektronické dražby, je dražebník povinen bez zbytečného odkladu předat předmět elektronické dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem elektronické dražby.

Předmět elektronické dražby bude vydražiteli předán v termínu, který vydražitel s dražebníkem předem dohodne a bude předán po doplacení ceny dosažené vydražením a po úhradě nákladů na předání a převzetí předmětu elektronické dražby. Tyto náklady budou vyúčtovány při předání předmětu elektronické dražby a nepřesáhnou částku 13.000,- Kč. Tato částka nákladů je včetně DPH v zákonné výši a na tuto částku dražebník vystaví řádný daňový doklad, jakmile bude vydražitelem tato úhrada provedena. Pro úhradu této částky vydražitel použije účet shodný s účtem pro doplacení ceny dosažené vydražením. Dražebník vyhotoví předávací protokol ve smyslu znění zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění.

Nebezpečí škody, odpovědnost za vady:

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu elektronické dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu elektronické dražby, nese nebezpečí vydražitel.

Vydražitel přebírá předmět elektronické dražby, jak stojí a leží, a může se tudíž domáhat pouze odpovědnosti za vady, o jejichž neexistenci byl výslovně ujistěn. Navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu elektronické dražby a odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném touto dražební vyhláškou.

Předání předmětu dražby:

Pokud není v této vyhlášce uveden jiný termín pro předání a převzetí předmětu elektronické dražby je vydražitel povinen do pěti pracovních dnů od doplacení předmětu elektronické dražby písemně převzít předmět elektronické dražby.

V případě, že vydražitel předmět dražby nepřevzme v této lhůtě, má se za to, že k předání a převzetí předmětu elektronické dražby došlo dnem doplacení ceny dosažené vydražením. Požitky a užitky (např. najemné) z předmětu elektronické dražby náležejí navrhovateli do dne doplacení ceny dosažené vydražením, včetně. Vydražiteli tak náleží požitky a užitky den následující po dni doplacení.

Daňové aspekty a poplatky:

Vydražitel je povinen uhradit daň z nabytí nemovitosti a související poplatky. Základem daně je cena dosažená vydražením. Vzhledem k tomu, že předmětem dražby je nemovitý a movitý majetek, bylo na základě stanovených cen určeno, že na movitý majetek připadne částka ve výši 2,68 % z ceny dosažené vydražením a tato část je zatížena DPH ve výši 21% a na nemovitý majetek případně část ve výši 97,32 % z ceny dosažené vydražením.

V Brně dne 22.1.2016






Příloha č. 1: Dražební vyhláška Liberecké Výšiny-Starý Harcov („Příloha: Marek Jirka“)

Historie příhozů on-line dražby

Název dražby:	areál Liberecké Výšiny-Starý Harcov
Začátek dražby:	15.3.2016 10:00:00
Cena vydražení:	17.000.222 Kč
Vítěz:	4975016

Zprávy

15.3.2016 11:14:05.29	licitátor	 Tímto uděluji příklep ve výši 17.000.222 Kč pro účastníka dražby 4975016
15.3.2016 11:13:40.16	licitátor	 Podání ve výši 17.000.222 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 POTŘETÍ!
15.3.2016 11:12:40.16	licitátor	 Neučiní-li někdo z přítomných účastníků dražby podání vyšší, než bylo podání naposled učiněné účastníkem 4975016, udělím mu příklep.
15.3.2016 11:11:40.16	licitátor	 Podání ve výši 17.000.222 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 PODRUHÉ!
15.3.2016 11:10:40.16	licitátor	 Podání ve výši 17.000.222 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 POPRVÉ!
15.3.2016 11:08:40.16	Účastník 4975016 učinil podání 17.000.222 Kč	
15.3.2016 11:07:33.59	Účastník 4848264 učinil podání 16.666.000 Kč	

15.3.2016 11:07:25.39	licitátor		Podání ve výši 16.500.000 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 PODRUHÉ!
15.3.2016 11:06:25.39	licitátor		Podání ve výši 16.500.000 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 POPRVÉ!
15.3.2016 11:04:25.39			Účastník 4975016 učinil podání 16.500.000 Kč
15.3.2016 11:03:50.65			Účastník 4848264 učinil podání 16.250.000 Kč
15.3.2016 11:03:39.71	licitátor		Podání ve výši 16.000.000 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 POPRVÉ!
15.3.2016 11:01:39.71			Účastník 4975016 učinil podání 16.000.000 Kč
15.3.2016 11:01:10.82			Účastník 4848264 učinil podání 15.750.000 Kč
15.3.2016 11:00:26.57	licitátor		Podání ve výši 15.500.000 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 PODRUHÉ!
15.3.2016 10:59:26.57	licitátor		Podání ve výši 15.500.000 Kč učiněné účastníkem dražby 4975016 POPRVÉ!

15.3.2016 10:57:26.57	Účastník 4975016 učinil podání 15.500.000 Kč
15.3.2016 10:56:14.13	Účastník 4848264 učinil podání 15.250.000 Kč
15.3.2016 10:53:12.21	Účastník 4975016 učinil podání 15.000.000 Kč
15.3.2016 10:52:33.46	Účastník 2867764 učinil podání 14.750.000 Kč
15.3.2016 10:51:41.36	Účastník 4975016 učinil podání 14.700.000 Kč
15.3.2016 10:50:55.05	Účastník 2867764 učinil podání 14.600.000 Kč
15.3.2016 10:39:11.30	Účastník 4975016 učinil podání 14.500.000 Kč
15.3.2016 10:37:42.22	Účastník 2867764 učinil podání 14.300.000 Kč
15.3.2016 10:33:46.83	Účastník 4975016 učinil podání 14.100.000 Kč
15.3.2016 10:33:18.29	Účastník 2867764 učinil podání 13.800.000 Kč
15.3.2016 10:31:48.32	Účastník 4975016 učinil podání 13.700.000 Kč
15.3.2016 10:30:47.08	Účastník 2867764 učinil podání 13.500.000 Kč
15.3.2016 10:30:12.46	Účastník 4975016 učinil podání 13.250.000 Kč
15.3.2016 10:29:33.22	Účastník 2867764 učinil podání 13.200.000 Kč
15.3.2016 10:23:56.64	Účastník 4975016 učinil podání 13.150.000 Kč
15.3.2016 10:22:45.45	Účastník 2867764 učinil podání 13.100.000 Kč
15.3.2016 10:19:13.60	Účastník 4975016 učinil podání 13.000.000 Kč
15.3.2016 10:17:52.47	Účastník 2867764 učinil podání 12.700.000 Kč
15.3.2016 10:14:48.33	Účastník 4975016 učinil podání 12.500.000 Kč
15.3.2016 10:12:23.73	Účastník 2867764 učinil podání 12.200.000 Kč
15.3.2016 10:10:56.10	Účastník 4975016 učinil podání 12.000.000 Kč
15.3.2016 10:10:16.55	Účastník 4986899 učinil podání 11.600.000 Kč
15.3.2016 10:09:05.97	Účastník 4975016 učinil podání 11.550.000 Kč
15.3.2016 10:03:04.76	Účastník 2867764 učinil podání 11.500.000 Kč
15.3.2016 10:01:29.32	Účastník 4975016 učinil podání 11.450.000 Kč
15.3.2016 10:00:38.49	Účastník 2867764 učinil podání 11.400.000 Kč
15.3.2016 10:00:00.00	licitátor



Dobrý den,
Vítám vás na elektronické dražbě dobrovolné areál Liberecké Výšiny-Starý Harcov, kterou tímto zahajuji a pokračuji vyvoláním:

Dražebník:
PROKONZULTA, a.s., IČ 25332953, se sídlem Křenová 299/26, 602 00 Brno společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn.B 4298

Navrhovatel:
PhDr. Pavel Körner Ph.D.

Termín dražby:
Zahájení: 15.3.2016 10:00
Ukončení: 15.3.2016 11:00

Označení a specifikace předmětu dražby:
Předmětem elektronické dražby je soubor věcí movitých a nemovitých:

Nemovité:

- pozemek p.č. 784/2 - ostatní plocha, evidovaná výměra 1.052 m², způsob využití - ostatní komunikace
- pozemek p.č. 830 - ostatní plocha, evidovaná výměra 3.481 m², způsob využití - neplodná půda
- pozemek p.č. 831 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 674 m²
Součástí je stavba: Liberec XV - Starý Harcov, č.p. 251, obč. vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 831
- pozemek p.č. 832 - zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 37 m²
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 832

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký se sídlem v Liberci, KP Liberec, pro obec Liberec a k.ú. **Starý Harcov**, na LV č. 3442.

Movité:

Movité věci tvoří zařízení a vybavení výše uvedených nemovitostí, tak jak je uveden v soupisu majetkové podstaty viz. příloha č.1.

Odhad ceny předmětu dražby: 13.000.000,- Kč
Cena byla zjištěna znalcem Zdeňkem Müllerem, znalecký posudek číslo 5 196/118/2015 ze dne 29.10.2015.

Nejnižší podání: 11.302.500,- Kč
Minimální příhoz: 50.000,- Kč
Dražební jistota: 1.500.000,- Kč

Zástavní práva, věcná břemena a další závazky váznoucí na předmětu dražby:
Na předmětu elektronické dražby vázne věcné břemeno chůze pro parcelu 784/1 s povinností k parcele 784/2 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná V-2306/2003 ze dne 17.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2003, zn. V-2306/2003-505.

Veškeré podmínky a informace o dražbě naleznete v [dražební vyhlášce](#).

Veškeré informace o používání dražebního systému naleznete v [průvodci pro účast v elektronických dražbách](#).

Tímto vyzývám účastníky dražby, aby učinili alespoň nejnižší podání!

Příloha č. 2: Historie online příhozů Liberecké Výšiny-Starý Harcov („Příloha: Marek Jirka“)

Seznam bytových jednotek, které byly použity v diplomové práci

poř. č.	dům	č.p.	č.o.	č. bytu	podlaží	typ bytu	velikost (m ²)	odhadní cena (Kč)	dosažená cena (Kč)
1	Kubánské náměstí	1291	25	1291/15	6	2+1	59,6	1 333 000	2450000
2	Kubánské náměstí	1291	25	1291/08	4	1+1	42,7	1 515 000	2069218
3	U Vršovického nádraží	159	12	159/03	1	1+1	52,60	900 000	2050000
4	U Vršovického nádraží	159	12	159/07	2	1+1	40,60	1 041 000	1793000
5	Záběhlická	1749	39	1749/09	2	1+0	24,00	546 000	1075010
6	Záběhlická	1749	39	1749/10	2	1+0	25,00	628 000	1021777
7	Záběhlická	1749	39	1749/02	1	1+0	21,20	746 000	746000
8	Záběhlická	1749	39	1749/16	3	1+1	37,60	916 000	1510449
9	Záběhlická	1749	39	1749/07	2	1+0	25,90	570 000	1011676
10	Záběhlická	1749	39	1749/12	3	1+0	24,90	919 000	972887
11	Krymská	112	4	112/06	3	2+kk	52,7	1 388 000	2410000
12	Na Míčáncích	481	5	481/03	2	1+1	31,00	731 000	1652161
13	Vladivostocká	1294	17	1294/11	4	3+1	78	1 986 000	3521000
14	JEREVANSKÁ	1159	14	1159/23	5	2+1	61,1	1592000	2110000
15	K LOUŽI	1311	2	1311/24	-1	2+1	53,00	1420000	0
16	KRUŽBERSKÁ	1909	3	1909/26	5	2+1	54,30	1146875	1626000
17	MOSKEVSKÁ	1464	61	1464/253	14	2+0	53,50	1557000	0
18	NA MÍČÁNKÁCH	435	1	435/1	1	1+1	33,70	917595	0
19	NAD ÚŽLABINOU	446	22	446/53	4	2+1	53,30	1085590	1520001
20	NOVGORODSKÁ	948	8	948/6	2	2+KK	54,90	1320000	1582000
21	RUSKÁ	946	88	946/15	5	1+1	52,60	1326000	1750000
22	SOBOTECKÁ	2360	5	2360/29	6	1+0	21,90	945000	1585001
23	SPORTOVNÍ	1264	6	1264/22	6	1+0	22,9	680000	1270000
24	TAŠKENTSKÁ	1416	2	1416/22	9	3+1	73,50	1855000	2160000
25	ÚTULNÁ	507	15	507/51	4	2+1	51,30	1425000	1755000
26	VRŠOVICKÁ	663	73	663/82	3	1+0	21,30	575000	962787
27	Černomořská	371	16	371/01	1	2+1	58,70	900 000	2217978

28	Černomořská	371	16	371/02	2	1+1	32,00	471 000	1380000
29	Černomořská	371	16	371/04	2	1+1	32,00	921 000	1450000
30	Černomořská	371	16	371/05	2	1+1	27,20	846 000	1335000
31	Elektrárenská	91	6	91/11	3	1+1	56,10	935 000	1915000
32	Elektrárenská	92	10	92/1	1	1+1	71,70	1 630 000	2310000
33	Kubánské náměstí	1292	24	1292/12	5	2+1	62,70	1 540 000	2700000
34	Kubánské náměstí	1291	25	1291/9	4	3+kk	60,00	1 905 000	2650000
35	Nad Vršovskou horou	980	1	980/2	1	2+1	56,90	1 527 000	2040000
36	Sevastopolská	337	11	337/1	1	1+1	40,10	1 142 000	1530000
37	Sevastopolská	337	11	337/4	1	1+1	26,50	580 000	965000
38	Sevastopolská	337	11	337/5	2	2+1	42,80	940 000	1630000
39	Sevastopolská	337	11	337/6	2	1+1	34,50	539 000	1905000
40	Sevastopolská	337	11	337/12	4	1+0	21,50	519 000	1230000
41	Sevastopolská	337	11	337/13	4	1+0	21,50	516 000	1160000
42	Bulharská 8	619	9	619/09	3. NP	1+1	44,2	1119000	2095293
43	Holandská 13	1008	32	1008/29	5. NP	1+0	26,8	660000	1200000
44	Jakutská 6	422	19	422/19	5. NP	3+1	65,6	1655000	2835000
45	Konopištská 15	1059	7	1059/07	4. NP	1+1	40,1	1400000	2163000
46	Korunní 72	970	3	970/01	1. NP	1+1	39,4	1038000	1751000
47	Moskevská 45	95	13	95/09	4. NP	1+0	19,6	545000	1151667
48	Moskevská 70	696	13	696/12	4. MeP	2+1	74,7	1777000	2898128
49	Moskevská 72	697	15	697/15	5. NP	1+1	61,9	1585000	2616878
50	Moskevská 72	697	20	697/20	7. NP	1+1	89,9	2204000	3204001
51	Norská 4	1253	22	1253/22	6. NP	2+1	65,1	1632000	3185504
52	Voděradská 11	390	1	390/01	1. NP	1+1	54,6	1229000	2480000
53	Voděradská 11	390	9	390/08	3. NP	1+1	49,9	1000000	2215000
54	Vršovická 39	776	8	776/23	4. NP	1+1	58,6	1804000	1824000
55	Moskevská 66	771	1	771/1	1. PP	1+1	62,10	1 620 000	0
56	K Louži 2	1311	1	1311/24	1. PP	2+1	53,00	1 420 000	1425000

Příloha č. 3: Seznam bytových jednotek ("Příloha: Marek Jirka")

a) Ocenění porovnávací metodou

Byt 2+1, Praha

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 16264
MoniT-ID: 3F5F67

Nabídková cena: 3 370 000,- Kč vč. DPH
51 846,15 Kč/m²
cena vč.provize RK a DPH, daň z nabytí hradí kupující

Adresa: Přípotoční, Praha 10 - Vršovice
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 259 079
Okres: Hlavní město Praha
Číslo obce: 554782
Kraj: Hlavní město Praha

Popis:

Zprostředkujeme Vám prodej cihlového bytu, dispozice 2+1, 64,85m², v osobním vlastnictví v žádané pražské lokalitě, Prahy 10, Vršovice, ul. Přípotoční. Byt se nachází ve 3.nadzemním podlaží s výtahem, orientován do vnitrobloku a je v původním stavu a přímo vybízí k rekonstrukci dle Vašich představ. Skládá se z prostorné vstupní haly, obývacího pokoje, ložnice, kuchyně - vše neprůchozí, WC a koupelna s vanou odděleny, komora a sklepní kóje (3m²), možnost parkování. Budova, ve které se nemovitost nachází je po revitalizaci. Nová fasáda, zateplení, střecha, rozvody vody, elektřina, výtah. Vynikající dopravní obslužnost a občanská vybavenost, tramvaje, autobusy v docházkové vzdálenosti, sportoviště Eden, škola, školka, Tesco, OC Eden aj. Vřele doporučuji. Vyhledávaná pražská lokalita za rozumnou cenu. Ev. číslo: 16264.

Celková plocha: 65 m²
Užitná plocha: 65 m²
Dispozice bytu: 2+1
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý
Číslo podlaží: 3
Počet nadzemních podlaží: 6
Druh vlastnictví: osobní
Třída energetické náročnosti budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Parkování: parkovací stání
Příslušenství: sklep



Byt 3+1, Praha

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: LK124046
MoniT-ID: 3E951F

Nabídková cena: 3 850 000,- Kč vč. DPH
47 530,86 Kč/m²
včetně veškerého servisu

Adresa: Bajkalská, Praha 10 - Vršovice
Obec: Praha
Počet obyvatel: 1 259 079
Okres: Hlavní město Praha

Číslo obce: 554782
Kraj: Hlavní město Praha

Popis:

Naše společnost si Vám dovoluje nabídnout ke koupi slunný, prostorný byt 3+1, 81 m², Praha 10 - Vršovice, ul. Bělocerkevská, OV. Byt se nachází v 1.NP 5típodlažního cihlového domu s výtahem. Byt je v původním, udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Dispozice bytu: 2 neprůchozí ložnice, prostorný obývací pokoj, samostatná kuchyň s jídelním koutem, prostorná předsiň/hala, koupelna s vanou, samostatné WC, podlahy: původní parkety x dlažba. K bytu náleží sklep a zelený vnitroblok k užívání obyvatelům domu. Okna jsou situována na JV a SZ. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. Výborná dopravní dostupnost (autobusová zastávka Bělocerkevská, metro A - Želivského 4 min MHD). Doporučuji prohlídku

Celková plocha: 81 m²
Užitná plocha: 81 m²
Dispozice bytu: 3+1
Umístění nemovitosti: rušná část obce
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý
Číslo podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 5
Druh vlastnictví: osobní
Vybavení: výtah



Byt 2+kk, Praha

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky:
MoniT-ID: 3C7585

Nabídková cena: 3 490 000,- Kč vč. DPH

57 213,11 Kč/m²
včetně provize

Adresa: Moskevská, Praha - Vršovice
 Obec: Praha
 Počet obyvatel: 1 259 079
 Okres: Hlavní město Praha
 Číslo obce: 554782
 Kraj: Hlavní město Praha

Popis:

Nabízíme k prodeji byt po rekonstrukci v Moskevské ul. s výhledem do parku, výborná lokalita, všechny služby jsou v nejbližším okolí, klidné místo, doprava do centra do 10 min. tramvaji, vyšší klidné patro s výtahem

Celková plocha: 61 m²
 Užitná plocha: 61 m²
 Dispozice bytu: 2+kk
 Druh konstrukce: cihlová
 Stav objektu: velmi dobrý
 Číslo podlaží: 5
 Druh vlastnictví: osobní
 Vybavení: výtah



Seznam porovnávaných objektů:

Název					Vychozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{místa}</i>	<i>K_{MHD}</i>	<i>K_{vybav.}</i>	<i>K_{plocha}</i>	<i>K_{parkování}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 2+1, Praha					3 370 000,- Kč	65,00 m ²
0,90	0,90	0,90	0,80	1,00	30 236,68 Kč	1,0
Byt 3+1, Praha					3 850 000,- Kč	81,00 m ²
1,00	1,00	0,90	1,00	0,80	34 222,22 Kč	1,0

Byt 2+kk, Praha					3 490 000,- Kč	61,00 m ²
1,00	0,90	1,00	0,90	0,90	41 708,36 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{MHD} \times K_{vyhav.} \times K_{plocha} \times K_{parkovani})$

Minimální jednotková cena za m ² :	30 236,68 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	35 389,09 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	41 708,36 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		35 389,09 Kč
Jednotkové množství:	×	69,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	2 441 847,21 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 441 850,- Kč

Příloha č. 4: Ocenění bytu porovnávací metodou (“Příloha: Marek Jirka”)