

U dobrovolné dražby nemovitostí lze získat majetek pod vyvolávací cenou

<https://www.adol.cz/blog-u-dobrovolne-drazby-nemovitosti-lze-ziskat-majetek-pod-vyvolavaci-cenou/>



Dobrovolné dražby nemovitostí skrývají jednu zajímavost, kterou mnoho zájemců o levné nemovitosti nezná. V naší databázi jsme jen za loňský rok zaznamenali 17.432 vyhlášených dražeb a mnoho z nich bylo právě dobrovolných. O těchto dražbách panuje určitý mýtus, že je-li dražba dobrovolná, snaží se tímto způsobem majitel zbavit své nemovitosti za co nejvíce peněz. Ideálně za více než je reálná hodnota nemovitosti. Věděli jste ale, že formou

dobrovolné dražby se prodává i majetek z insolvenční? A zde bychom mohli o dobrovolnosti často pochybovat.

Na nesrovnalost v cenách mě upozornila nová kolegyně, která denně zaznamenává do systému výsledky dražeb. Tyto výsledky pak zasíláme investorům, kteří s nimi dále pracují. Kolegyni překvapilo, že je cena dosažená vydražením nižší než je vyvolávací cena. Důvod jsem jí vysvětlil, ale přimělo mě to podívat se na danou věc detailněji a připravit na toto téma nový článek. Říkal jsem si, že je to možná nová příležitost pro čtenáře blogu a naše klienty.

Podíval jsem se do statistik z loňského roku a našel jsem několik nemovitostí, které byly prodány pod vyvolávací cenou. Ano čtete dobře! Pro ty co znají zákonitosti dražeb to nebude překvapením. Co kdybych vám ale řekl, že jste například v prosinci mohli koupit nemovitost za 21% její odhadní ceny? Na tom by nebylo nic podezřelého, pokud byste ale danou dražbu vůbec zaregistrovali. Na internetu byla totiž původní vyvolávací cena absolutně nezajímavá.

Dobrovolné dražby

Dobrovolné dražby se řídí Zákonem o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb., zejména §17-§35. Protože se v našem blogu věnujeme realitnímu trhu, budu se zaměřovat jen na nemovitosti. Z názvu logicky vyplývá, že dobrovolná dražba se provádí na návrh vlastníka. Ale §17 odst. 4) Zákona o dražbách říká, že:

(4) Vlastníkem se rozumí též osoba, která je oprávněna s předmětem dražby hospodařit a je vlastníkem zmocněna nebo na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět dražby zcizit, likvidátor a insolvenční správce.

Tento odstavec nám tedy říká, že likvidátor nebo insolvenční správce se de facto stává z pohledu zákona vlastníkem. Proto zpeněžení takového majetku je považováno za "dobrovolnou dražbu".

Specifika dobrovolných dražeb

Pro lepší představu jsem ze zákona vybral pár detailů, ve kterých se mohou dobrovolné dražby lišit od těch exekutorských či nedobrovolných dražeb. Přidal jsem navíc pár detailů, které mi přišly dobré k dnešnímu tématu uvést.

Jak již bylo uvedeno výše, dobrovolná dražba se provádí na návrh vlastníka nemovitosti. Mezi dražebníkem a navrhovatelem musí být sepsána tzv. Smlouva o provedení dražby, na které musí být v případě nemovitosti podpisy obou stran úředně ověřeny. Ve smlouvě musí být mimo jiných povinných údajů také stanovena výše odměny dražebníka a musí být uvedeno, kdo tuto odměnu hradí. Většinou jdou náklady za navrhovatelem dražby, ale může to být i jinak. Proto je vždy důležité pečlivě číst dražební vyhlášku.

Nyní se dostáváme k tomu nejdůležitějšímu. V §19 odst. 3) je uvedeno, že **licitátor může v průběhu dražby snížit nejnižší podání**, ale musí být ve smlouvě mezi navrhovatelem a dražebníkem tato možnost sjednána. Navíc musí být určena cena, na kterou se může nejnižší podání snížit. Bohužel, dokument je neveřejný a toto snížení určitě není ujednáno vždy.

Ještě bych zmínil, že:

- dražební vyhláška u dražeb nemovitostí musí být zveřejněna (vyvěšena) minimálně 30 dní před stanoveným termínem mimo jiné i na www.centralniadresa.cz
- dražební jistota se započítává v případě výhry do výtěžku dražby
- lhůty na doplacení nejvyššího podání: pokud je výsledná cena nižší jak 200 tis. Kč, ukládá zákon doplacení ceny ihned po dražbě. Při částce nad 200 tis. Kč se řídí lhůta dražební vyhláškou, nicméně u sumy přesahující 500 tis. Kč tato lhůta nesmí být kratší jak 10 dní
- nabytí vlastnictví přechází doplacením nejvyššího podání k okamžiku udělení příklepu
- výherce obdrží jako podklad pro převod nemovitosti tzv. Doklad o nabytí vlastnictví (po doplacení ceny)

Příklad z praxe

Uvedu příklad z prosince 2018. V dražbě se objevil pozemek, jehož vyvolávací cena 7.500.000,- Kč při odhadní ceně 13.500.000,- Kč není zajímavá. Málo kdo tedy na takovou dražbu zavítá. A výsledkem dražby bylo, že někdo tento pozemek koupil za 2.800.000,- Kč (21%). To už jde, ne?



Závěr

Pustil jsem tedy do hledání a analýzy dalších takových případů. Chtěl jsem najít příležitosti pro další zajímavé investice. Bohužel se ukázalo, že těchto případů je velice málo. Nyní jsem po všem bádání a analyzování trochu rozpačitý. Ne proto, že jsem neobjevil něco nelegálního. Doufal jsem, že počet dražeb s těmito příležitostmi bude mnohem větší.

Abych byl úplně korektní, tak musím navíc uvést, že se takto prodají spíše jednotky nemovitostí ročně a navíc půjde většinou o hůře prodejné nemovitosti. Je to navíc logické. Žádný vlastník dobře prodejné nemovitosti nebude mít zájem prodávat pod cenou.

Berte tento článek jako zajímavost z realitního trhu a seznámení s pravidly dobrovolných dražeb. Když nic jiného, našel jsem za nás všechny slepou uličku, kterou se asi nemá cenu ubírat. Domnívám se, že jako jediní v republice máme data na to, takové analýzy dělat. Takže když na podobnou věc narazíte, zůstaňte klidní. Našli jste jehlu v kupce sena, která bohužel navíc není zlatá...

Tak hodně zdaru a štěstí na dražbách. Ať už dobrovolných nebo nedobrovolných!