

# Aukce a dobrovolné dražby nemovitostí jsou často zbytečně přehlíženy

<https://www.adol.cz/blog-aukce-a-dobrovolne-drazby-nemovitosti-jsou-casto-zbytecne-prehlizeny/>



Aukce a dobrovolné dražby nemovitostí jsou dle mého názoru v poslední době zbytečně investory přehlíženy nebo dokonce ignorovány. Přesto skýtají příležitosti pro zajímavé nákupy. Příčinu vidím zejména v přibývajícím počtu určitých “pokusných” prodejů, kde se někteří vlastníci nemovitostí snaží přilákat větší počet zájemců a tím dosáhnout vyšších cen. Pokud následně cena nemovitosti nedosáhne požadované výše, k prodeji nedojde. Tyto metody pak generují řadu nespokojených, resp. neúspěšných zájemců, kteří nad tímto způsobem nákupu nemovitostí zlomí hůl.

V rámci ADOLu nabízíme službu **Zastupování na dražbě**, která má pomoci začátečníkům nebo vytíženým lidem, aby se mohli zapojit do dražby nemovitostí, kterou si vyhlédli. Někdy je důvodem pro využití služby neznalost celého procesu a strach ze zbytečné chyby, jindy je to nemožnost účastnit se dražby třeba z důvodu pracovní vytíženosti. Minulý týden jsme tak **pomohli jednomu z našich klientů koupit nemovitost** v dobrovolné dražbě. Navíc šlo o dražbu fyzickou, na které se potkali 2 zájemci. První z nich nabídl pouze nejnižší podání a za klienta jsme tak učinili pouhý 1 příhoz.

S výsledkem se kolega pochlubil ihned po dražbě na sociálních sítích a padlo podezření, zda jsme si tuto dražbu náhodou v ADOLu “neschovali” pro sebe. Někteří profesionální investoři tuto dražbu nepovažovali za zajímavou. Možná vás to překvapí, ale neschovali. Monitor dražeb.cz jsem založil v roce 2013 a od té doby jsme v rámci Monitoringu dražeb přinesli informace o více jak 100.000 dražbách a aukcích a NIKDY jsme žádné před klienty záměrně neschovávali.

## Typy dražeb

Jak již možná z našeho blogu víte, není dražba jako dražba. I když slovem “dražba” dnes běžně označujeme jakýkoliv prodej nemovitosti, kde na jedné straně stojí zájemci a na druhé straně licitátor (člověk s kladívkem nebo dnes již často počítač), nemusí jít vždy o stejný proces. Pochopení rozdílů mezi jednotlivými způsoby prodeje vám třeba pomůže jinak přemýšlet o investičních příležitostech.

Následující dělení a popis berte spíše jako investorský pohled a budu-li hovořit o “nedobrovolných dražbách”, míním tím často pohled vlastníka nemovitosti na prodej nemovitosti, než konkrétní názvosloví dle zákonů.

## ***Nedobrovolné exekutorské (soudní) dražby***

Jde asi o nejznámější případy dražeb a to jsou nedobrovolné dražby, kdy vlastník nemovitosti nesplatil určitý dluh (případně byl ručitelem) a Exekutor přistoupil k prodeji jeho majetku. Tyto dražby tvoří většinu vyhlášených dražeb, mají striktní, zákonem daná pravidla a často se zde vyskytují dražby podílů na nemovitostech. Tyto dražby se řídí zejména Občanským soudním řádem a vlastnictví nemovitosti na nového vlastníka přechází tzv. příklepem.

## ***Dobrovolné a nedobrovolné dražby***

Tyto dražby se řídí Zákonem o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb. a vlastnictví také přechází na nového vlastníka příklepem. Zásadní rozdíl oproti exekutorským dražbám je dle mého názoru ten, že je zde častěji užší “vztah” mezi vlastníkem a dražebníkem. Termín “užší vztah” berte prosím s rezervou a to od člověka, který se dražbám věnuje už 10 let.

Nedobrovolnou dražbu na vás často uvalí věřitel např. banka, která vám kdysi poskytla úvěr a již předem jste jí dali souhlas ke zpeněžení dražbou, nebudete-li řádně platit. V porovnání s tím je exekutor jakási odosobněná instituce, která k vám žádný obchodní vztah nemá ani neměla.

No a konečně dobrovolné dražby jsou případy, kdy se vlastník nemovitosti sám rozhodne, že chce svoji nemovitost prodat. V tomto případě je dražebník vlastně obchodní partner, který v rámci své činnosti prodává nemovitost a snaží se dosáhnout maximální možné ceny.

POZOR: Nyní se dostávám k jedné zajímavosti a to, že zpeněžení nemovitosti v rámci insolvenčního řízení spadá, trochu nelogicky, do dobrovolných dražeb. Z pohledu zákona totiž insolvenční správce jedná jménem majitele nemovitosti, ale o “dobrovolnosti” takové dražby bychom asi mohli diskutovat.

## ***Aukce***

Aukce spadá do zcela samostatné kategorie. Řídí se novým Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. a nabízí oproti předchozím způsobům prodeje velmi široké možnosti. Například aukci může pořádat téměř kdokoli a zákon umožňuje určit si vlastní pravidla. Třeba že takové výběrové řízení můžete kdykoliv zrušit, o výběru vítěze nerozhoduje jen nejvyšší nabídka, ale mohou rozhodovat další kritéria.

Hlavním rozdílem oproti dražbám je ovšem přechod vlastnického práva. Výhrou v aukci totiž získáte právo uzavřít s vlastníkem nemovitosti kupní smlouvu. Mezi vítězstvím v aukci a získáním nemovitosti tak přibývá další administrativní krok. Často se stává, že nakonec k uzavření kupní smlouvy ani nedojde.

Důvodem mohou být určité specifické podmínky v následné smlouvě nebo co horšího, že vysoutěžená cena nebyla dostatečně vysoká. Vlastník nemovitosti mohl určit minimální cenu, která musí být dosažena, ale tento údaj není veřejný. Nemovitost za 2 mil. Kč tak vyhraje v aukci za 1,3 mil. Kč, ale vlastník odmítne její prodej, protože podmínkou bylo získat alespoň 1,9 mil. Kč. Tímto se vracím na začátek článku, kde jsem psal o určité nevýhodě takových nákupů.

## Je lepší dobrovolná nebo nedobrovolná dražba

Jak vidíte, tak rozdílů mezi dražbami samotnými a aukcemi je více. Já na svých školeních o dražbách nabádám začátečníky, aby se vždy dívali na každou potenciální investici nezaujatě. Tedy, vidím-li nedobrovolnou dražbu, nepředpokládám u ní zmaření z důvodu nízké ceny nebo zrušení ještě před začátkem kvůli nízkému počtu uchazečů.

Stejně tak pokud vidím dražbu dobrovolnou nebo aukci, automaticky ji nezařazuji do hromádky nezajímavých. Snažím se přemýšlet o tom, kdo takový prodej a z jakého důvodu realizuje. Jedná-li se o dobrovolnou dražbu, hledám nejprve v dražební vyhlášce, zda se nejedná o prodej v rámci insolvenčního řízení. Pak totiž vím, že nejde tak úplně o “dobrovolný akt”, který si vlastník nemovitosti kdykoliv může rozmyslet. K takové dobrovolné dražbě přistupuji jako k nedobrovolné.

Pokud vidím, že se jedná o aukci, přemýšlím, kdo a za jakým účelem ji pořádá. Některé realitní kanceláře dnes výběrová řízení či aukce používají jako běžný způsob prodeje. Pokud tedy aukci provádí realitní kancelář, primárně nepředpokládám, že nemovitost mohou získat za 70 nebo 90% tržní ceny. Na druhé straně je profesionál, který zná hodnotu nemovitosti a hledá pro majitele nejvyšší nabídku. Takže z investičního pohledu na nákup/prodej je to nezajímavé, ale jako investice na pronájem může být pořád cena lákavá.

## Konkrétní případ našeho klienta

Jak jsem psal již v úvodu, k článku mě přiměl konkrétní případ dobrovolné dražby, kterou jsme realizovali pro klienta. Pro mnoho investorů nebyly parametry dražby zajímavé možná proto, že vyvolávací cena byla na úrovni 90% odhadní ceny. Jenže při bližším zkoumání se ukázalo, že jde o družstevní podíl, který nabízelo přímo družstvo. Prodávalo totiž “propadlý” podíl po jiném družstevníkovi. Náš klient vyhodnotil cenu jako zajímavou mimo jiné i proto, že u družstevního podílu odpadají další náklady na daň z nabytí.

Kolik klient vydělal nebo ušetřil se tedy přesně nedozvíme a není to důležité. Hlavní je, že investor získal nemovitost za cenu, kterou byl ochoten zaplatit. Na příkladu jsem chtěl také ukázat, že je potřeba každou dražbu nebo investiční nemovitost řádně prozkoumat a zvážit všechna pro a proti. Často se totiž ukáže, že hlubší analýza a čas strávený nad případem, přinese své ovoce.