

## Investoři se v rámci dražeb nemovitostí dopouštějí velkých chyb

<https://www.adol.cz/blog-investori-se-v-ramci-drazeb-nemovitosti-dopousteji-velkych-chyb/>



Otázku, zda jsou ještě dražby nemovitostí zajímavé, když je o 20% méně dražeb než před 2-3 lety a na dražby chodí mnohem více zájemců, dostávám každý týden. Vždy odpovídám “samozřejmě, ale...”. Než se dostanu k tomu “ale”, tak musím zdůraznit, že paradoxně tu stejnou otázku dostávám již takových 5 let. Dávám také stejnou odpověď. A má rada je vždy odpovídající skutečnosti. Dražby nemovitostí jsou zajímavé, dají se na nich vydělat peníze, ale **člověk**

**musí více přemýšlet, předvídat, analyzovat, lépe určit cenu, nechtít vydělat balík na každé dražbě.** Dnes bych vám rád ukázal některé **zajímavé dražby, které se uskutečnily za poslední měsíc** (srpen - září 2019). Na nich uvidíte, že dobře koupit nemovitost se stále daří a také vám ukážu největší chyby, kterých se zájemci o nemovitosti dopouštějí.

Všichni rádi slyšíme příběhy nováčků v určitém oboru, jak jim přálo štěstí. Při investování do nemovitostí jsem viděl příběhy, kdy začátečník koupil v dražbě obyčejný dům, ve kterém před dražbou nebyl. Po převzetí nemovitosti zjistil, že interiér je nově zrekonstruovaný. Na nákupu a prodeji nemovitosti bez další práce vydělal zhruba 1 mil. Kč. Další si usmyslel, že bude dražit byt v Praze za 70% ceny. Jeho první dražba. Neuměl se ani na dražbu zaregistrovat a my jsme mu v ADOLu se vším pomohli v rámci služby Zastoupení na dražbě. Připravovali jsme zájemce na neúspěch, protože hlad po pražských bytech je obrovský. Jenže jsme mu byt v dražbě koupili a to za cca 75% ceny. Byt do 4 měsíců prodal se ziskem téměř půl milionu korun.

### **Informace jsou základ**

Jak jsem řekl, štěstí stojí často na straně začátečníků, ale dlouhodobý a opakovaný úspěch investorů stojí za pravidelnou a často nudnou činností. Tou hlavní činností je analýza nabízených příležitostí. Věřím, že kdyby se mohli zájemci na 100% spolehnout na odhad nemovitosti a stanovenou cenu znalcem, bylo by zájemců o tyto nemovitosti minimálně 10x tolik. Dnes se vám pokusím ukázat, že právě **nalezení na první pohled neviděného potenciálu, může odhalit zajímavou investici.**

Potenciál nejlepší hráči na dražbách často hledají v našem [monitoringu dražeb](#). K rozhodování potřebujete totiž velké množství informací, které v ADOLu sbíráme z

internetu, ručně zpracováváme a vkládáme do aplikace. Tím šetříme čas investorům. Vybrat zajímavé vydražené i nevydražené nemovitosti, v rámci celé České republiky, mi tak při psaní dnešního článku zabralo 15 minut.

## Statistika úspěšnosti za poslední měsíc

Z bezmála 2.000 vyhlášených dražeb, které jsem dnes našel v historii (za posledních 30 dní), bylo přes 50% dražeb úspěšných (stav vydraženo), cca 200 dražeb bylo zrušených a skoro 450 nevydražených a odročených dražeb. K těm se ještě vrátíme. Zbývající dražby jsou ty, které byly zaplacené a ukončeny a u kterých na výsledek ještě čekáme nebo jej není možné zjistit. Tam spadají nejčastěji fyzické exekutorské dražby, kde se výsledek dozví jen účastník dražby, který byl na ní fyzicky přítomný. Těchto dražeb je cca 10%.

## Vydražené nemovitosti

Pojďme se tedy již podívat na pár vybraných nemovitostí. Nicméně pamatujte, že dnešní článek není o detailní analýze cen nemovitostí a výnosnosti, ale spíše o zajímavých dražbách, které mě zaujaly na první pohled díky cenám.

A proč se vlastně zabývat již vydraženými nemovitostmi? [Nikdy bychom neměli zapomínat na možnost předražku](#). Díky němu se můžete do hry dostat, i když dražba již proběhla. Další výhodou může být možnost ověřit si, za jaké peníze se nemovitosti v dané lokalitě prodávají. No a pokud jste měli o nemovitost zájem a na dražbu jste neměli hotovost, pořád si můžete pohlídat, až se v Katastru nemovitostí objeví nový vlastník a pak jej kontaktovat se svojí nabídkou.



**Pozemky 157928 m2, k.ú. Nový Rychnov**

Termín dražby:	11.09.2019 13:00 (skončila)	Odhadní cena:	4.228.500 Kč
Vyvolávací cena:	2.819.000 Kč	Výsledek dražby:	<b>Vydraženo</b>
Poměr:	66.67	Výsledná cena:	<b>2 819 000 Kč</b>
Podíl:	1/1		

★ Oblíbené    👍 Chci dražit    ✕ Nezájímavé

Jako ukázkou jsem si vybral **pozemky o velikosti téměř 16 hektarů** oceněné znalcem na 4.228.500,- Kč. Soubor 40ti pozemků o výměře 157 928 m2 nový majitel vydražil za **nejnižší podání a to 2.819.000,- Kč. Průměrná cena pozemku tak vychází na cenu pod 18,- Kč /m2**. Někomu se to může za zemědělskou půdu zdát hodně, někomu málo. Nicméně znamená to, že zájemce vydražil nemovitost za vyvolávací cenu.



**Pozemky 7481 m2, k.ú. Dolní Pěna**

Termín dražby:	03.09.2019 10:00 (skončila)	Odhadní cena:	5.060.000 Kč
Vyvolávací cena:	3.000.000 Kč	Výsledek dražby:	<b>Vydraženo</b>
Poměr:	59.29	Výsledná cena:	<b>3 000 000 Kč</b>
Podíl:	1/1		

★ Oblíbené    👍 Chci dražit    ✕ Nezájímavé

U Jindřichova Hradce se prodalo **10 pozemků, každý o velikosti 719 m<sup>2</sup>**, které jsou v zastavitelné části obce. **Odhadní cena byla 5.060.000,- Kč**, ale zájemce pozemky **vydražil** za vyvolávací cenu a to **3.000.000,- Kč**. Myslím, že zde zanedlouho vyrostou pár nových domů.



**Byt 3+1, 87,16 m<sup>2</sup>, Mladá Boleslav**

Termín dražby:	25.09.2019 09:00 (skončila)	Odhadní cena:	3.100.000 Kč
Vyvolávací cena:	2.066.667 Kč	Výsledek dražby:	<b>Vydraženo</b>
Poměr:	66.67	Výsledná cena:	<b>2 805 667 Kč</b>
Podíl:	1/1		

★ Oblíbené
👍 Chci dražit
✖ Nezajímavé

**V Mladé Boleslavi byl vydražen byt s dispozicí 3+1 o velikosti 87 m<sup>2</sup>**. Odhadní cena byla 3,1 mil. Kč a vyvolávací cena začínala na necelých 2,1 mil. Kč. Sice cena v dražbě vyskočila až na **2.805.667,- Kč**, ale zde si můžeme udělat rychlé srovnání na realitních serverech. Byty v Mladé Boleslavi o podobné výměře začínají několik set tisíc nad hranicí 3 mil. Kč. Takže kdo se nenechal odradit nižším odhadem, možná dobře zainvestoval. Na první pohled byt mohl odradit spekulanty, kteří potřebují vyšší rozdíl mezi pořizovací a prodejní cenou.



**Rekreační chata, Stružnice**

Termín dražby:	25.09.2019 09:00 (skončila)	Odhadní cena:	450.000 Kč
Vyvolávací cena:	300.000 Kč	Výsledek dražby:	<b>Vydraženo</b>
Poměr:	66.67	Výsledná cena:	<b>300 000 Kč</b>
Podíl:	1/1		

★ Oblíbené
👍 Chci dražit
✖ Nezajímavé

Nedaleko České Lípy v k.ú. Stružnice se zase prodala za vyvolávací cenu chata, která byla odhadnuta na 450.000,- Kč a za vyvolávací cenu 300.000,- Kč si ji zájemce vydražil. Tedy byl asi jediný na dražbě.



**Rodinný dům, Moravský Krumlov**

Termín dražby:	05.09.2019 09:15 (skončila)	Odhadní cena:	2.100.000 Kč
Vyvolávací cena:	900.000 Kč	Výsledek dražby:	<b>Vydraženo</b>
Poměr:	42.86	Výsledná cena:	<b>1 220 000 Kč</b>
Podíl:	1/1		

★ Oblíbené
👍 Chci dražit
✖ Nezajímavé

Zajímavých dražeb rodinných domů jsem našel hodně a tak jsem vybral jeden čistě náhodně. Například v Moravském Krumlově se vydražil rodinný dům za 1.220.000 Kč. Dům byl oceněný na 2,1 mil. Kč a dražba začínala na ceně 900 tis. Kč. Myslím si, že pořád je zde prostor pro zajímavé zhodnocení, i když jsem daný domek více neanalyzoval.

## ***Nevydražené nemovitosti a odročené dražby***

V úvodu jsem psal, že zhruba 450 dražeb za poslední měsíc bylo odročeno nebo nebyla nemovitost vydražena. Co to pro investora znamená? S největší pravděpodobností se dá předpokládat, že **daná nemovitost půjde do dražby znovu a s velkou pravděpodobností za nižší cenu**. Sledujete-li náš blog nebo věnujete-li se dražbám, tak

víte, že do prvního kola exekutorské dražby jdou nemovitosti za 66,6% odhadní ceny, do dalšího kola za 50%, do 3. kola za 40% atd. S každým dalším kolem vyvolávací cena klesá, ale jak to udělat, aby vám dražba neutekla?

Můžete zkusit napsat dražebníkovi, aby vás na další kolo dražby upozornil. Na to se ale nemůžete úplně spolehnout. Můžete také sledovat pravidelně stránky exekutora a čekat, kdy a jestli vůbec nové kolo vypíše. Navíc lze tento systém uplatnit tak u 5ti až 10ti nemovitostí ročně, jinak se z toho zblázníte. **V rámci našeho monitoringu umíme odročené dražby hlídat**, takže klienti ADOLu jsou na nalezení nového kola dražby upozorněni emailem.



Termín dražby:	21.02.2019 13:00 (skončila)	Odhadní cena:	129.700 Kč
Vyvolávací cena:	64.850 Kč	Výsledek dražby:	<b>Nevydraženo</b>
Poměr:	50.00		
Podíl:	1/1		

Tak například nikdo se nepřihlásil na dražbu chatky v Koštici, což je chatová osada u Ohře nedaleko Loun. Nevím, zda to byla vhodná investice, ale podle fotografií a vyvolávací ceny 64.850,- Kč (50% odhadu), by chatka nemusela být špatná ani pro vlastní rekreační účely. Kdo sleduje náš Youtube kanál, tak možná o investicích do chat již slyšel ([odkaz na rozhovor](#)).

## Chyby, kterých byste se měli vyvarovat

Možná již víte, před čím vás budu varovat. Asi tou **největší chybou je důvěra v informace**, které jsou u dražeb nemovitostí **uváděny v rámci odhadních cen**. Ukázkovou analýzu dražeb si nechám na některý z dalších článků, ale jak sami můžete tušit, odhadní ceny často nereflektují skutečnou tržní hodnotu nemovitosti. Zájemci ženoucí se za zajímavými zisky, pak vyhledávají největší rozdíl mezi vyvolávací a odhadní cenou a soustředí se na dražby začínající kolem 50%. Přesto **můžete i v prvním kole dražby najít zajímavou investici**. Stačí si ověřit skutečnou tržní cenu na realitních serverech.

Jak jsem si již v praxi ověřil já sám a stejně tak i naši klienti, není možné bezhlavě důvěřovat i ostatním informacím ve znaleckých posudcích. Někdy jsou zcela chybně vybrány nemovitosti do porovnávací metody. Buď neodpovídá velikost, lokalita nebo stav nemovitosti. Jindy vás odradí chybějící fotografie a to, že nebyl znalec vpuštěn do nemovitosti. Tyto případy odradí zájemce, kteří chtějí "snadné investice" a ti se pak zlobí, že na vybraných dražbách potkají mnoho konkurentů. Méně informací na internetu, někdy může znamenat vyšší šanci na úspěch.

## Tip na závěr

A na závěr jeden zajímavý tip. Soustředíte-li se více na konkrétní a třeba právě vám dobře známé lokality, **můžete mít unikátní informace o dané nemovitosti nebo lokalitě**. Tyto

informace nemusí mít nikdo jiný. A to díky vašim kontaktům nebo schopnosti takové informace a potenciál nemovitosti odhalit.



**iii** **Pozemky 9194 m2, k.ú. Vehlovice**

Termín dražby:	17.09.2019 11:00 (skončila)	Odhadní cena:	541.168 Kč
Vyvolávací cena:	362.112 Kč	Výsledek dražby:	<b>Vydraženo</b>
Poměr:	66.91	Výsledná cena:	<b>3 320 000 Kč</b>
Podíl:	1/1		

★ Oblíbené    👍 Chci dražit    ✕ Nezajímavé

Našel jsem zajímavou dražbu pozemků nedaleko Mělníka, kde se dražilo 9.194 m2 při odhadní ceně 541.168,- Kč a vyvolávací ceně 362.112,- Kč. Pozemky nakonec vydražil zájemce za 3.320.000,- Kč. Hovoříme tedy o konečné ceně ve výši 6ti násobku odhadní ceny. Náhoda? Špatný odhad? Chybující investor? Nebo někdo, kdo má více informací než ostatní?