

Dražba nemovitostí



Milionová
nemovitost





Témata

- Druhy dražeb.
- Než se dostane nemovitost do exekuční dražby.
- Úskalí dražeb.
- Základní statistiky o dražbách.
- Základní informace o dražbě a jejím průběhu.
- Příležitosti dražeb.
- Kde dražby najdeme.
- Dotazy a diskuze.



Milionová
nemovitost

Druhy dražeb



KOTULA
Realitní kancelář

1. Dražba dle zákona o veřejných dražbách, která může být dobrovolná (na návrh vlastníka) nebo nedobrovolná (na návrh zástavního věřitele).
 2. Exekuční dražba.
 3. Dražba dle daňového řádu.
- Každá se řídí jiným předpisem a mají své dílčí odlišnosti, budeme si je zmiňovat v průběhu webináře u jednotlivých témat.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Než se dostane nemovitost do exekuční dražby

1. Existuje dluh po splatnosti.
 2. Pravomocné rozhodnutí soudu, které nárok potvrdí.
 3. Oslovení exekutora.
 4. Zahájení exekuce.
 5. Nemožnost uspokojení pohledávky např. z úspor na bankovním účtu, srážkou ze mzdy atp.
 6. Dražba nemovitosti.
- Mezi vznikem dluhu a dražbou je zpravidla několik let.



Milionová
nemovitost

Úskalí dražeb



KOTULA
Realitní kancelář

1. Nejasná hodnota nemovitosti:
 - nelze se spolehnout na správnost odhadu,
 - není dostatek informací k nemovitosti,
 - není často možnost prohlídky nemovitosti .
2. Problematické financování:
 - zakázaná možnost financování hypotékou exekutorem,
 - krátká lhůta pro zajištění financování,
 - část bank nedokáže pracovat s financování dražeb.



Milionová
nemovitost

Úskalí dražeb



KOTULA
Realitní kancelář

3. Problémy při předání nemovitosti
 - pravděpodobnost, že nemovitost bude předána řádně a včas je minimální,
 - je potřeba řešit dohodou s dlužníkem (tlačit) nebo zajistit jinými způsoby.

4. Stav nemovitosti:
 - často velmi špatný stav,
 - nahlížet na rodinný dům nebo byt jako na „hrubou“ stavbu,
 - často je potřeba počítat s náklady na vyklízení práce.



Milionová
nemovitost

Úskalí dražeb



KOTULA
Realitní kancelář

5. Právní stav:

- omezení vlastnického práva váznou ještě nějakou dobu na nemovitosti po usnesení o příklepu.
- minimální doba je několik týdnů,
- běžné bývá v řádu měsíců.



Milionová
nemovitost

Úskalí dražeb



KOTULA
Realitní kancelář

6. Drahé nástrahy exekučních dražeb

Předražek

Kdokoliv po skončení dražby může do 15 dnů nabídnout exekutorovi vyšší cenu za nemovitost. Nabídka musí být vyšší minimálně o 25%. Původní vydražitel má možnost nabídku dorovnat.

Zmaření dražby

Pokud vydražíte a nakonec nekoupíte (nedoplatíte kupní cenu), propadne záloha (dražební jistota) na náhradu nákladů dané dražby i případně dražby opakované. Někdy se pak stane, že na pokrytí nákladů záloha nepostačí pak musí uhradit i další prostředky + v případě, že se v dalším kole vydraží nemovitost za méně než v předchozím kole, jste povinni uhradit rozdíl mezi těmito cenami.



Milionová
nemovitost



Základní statistiky o dražbách

- elektronické dražby představují 92% všech dražeb, zbývajících 8% jsou fyzické dražby,
- odročuje se zhruba 30% dražeb,
- v prvním kole dražby se prodá zhruba 85-90% nemovitostí,
- v bohatých částech ČR (Praha, Jihomoravský kraj, Středočeský kraj atp.) se vydraží nemovitosti v průměru nad 100% odhadní hodnoty,
- v chudých částech ČR (Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj atp.) se vydraží nemovitosti v průměru hlouběji pod 100% odhadní hodnoty.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Základní informace o dražbě a jejím průběhu

- pokyny k účasti najdete v dražební vyhlášce (registrace, termín a způsob zaplacení jistoty),
- je potřeba zaplatit dražební jistotu, která může být až $\frac{3}{4}$ vyvolávací ceny (nejnižší podání), běžně bývá v řádu 100-300tis. Kč,
- vyvolávací cena je u exekučních dražeb $\frac{2}{3}$ odhadní ceny, u veřejných dražeb $\frac{1}{2}$ odhadní ceny,
- dražba se koná v časech od-do,
- důležitější konec je dražby než její začátek, důležití účastníci začínají přihazovat chvíli před koncem vyměřené doby,
- dražba se může konat a často i koná mnoho hodin, je potřeba s tím počítat,
- důležité je zvládnout psychiku – stanovit si maximální částku a držet se jí. Na prvních dražbách doporučuji si vzít na pomoc kamaráda nebo rodinného příslušníka, který Vás podpoří, abyste včas přestali přihazovat.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Příležitosti dražeb

- dívat se na nemovitost, zda je **na první pohled** lukrativní pro koncového uživatele nemovitosti,
- pokud **je** na první pohled lukrativní, pak je malá šance na vydražení za rozumnou cenu,
- často se cena vyšplhá nad cenu na sreality z důvodu nezvládnutí psychiky,
- pokud **není** na první pohled lukrativní, pak je zde šance na vydražení za rozumnou cenu,
- je potřeba soustavně se účastnit dražeb a očekávat, že se musíte zúčastnit např. 10 dražeb abyste 1 nemovitost koupili.



Příležitosti dražeb

- Lokality na první pohled nelukrativní nebo neznámé.
- Na první pohled nelukrativně vypadající nemovitost.
- Komerční nemovitosti.
- Podíly.
- Strohé informace či nelákavým způsobem podané informace o nemovitosti.
- Špatně udělané odhady.



Milionová
nemovitost



KOTULA
Realitní kancelář

Kde dražby najdeme

- Exekuční dražby
<https://www.portaldrazeb.cz/>
- Veřejné dražby
<https://www.postaonline.cz/cadrvd/>
- Dražby MFČR
<https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/Drazby-Financni-spravy>
- Vývěsky státních organizací, obcí atd.
- Je možné používat aplikaci, která monitoruje všechny dražby a jsou zde podpůrné funkce
<https://www.adol.cz/sluzby/monitoring-drazeb/>



Děkuji a těším se na diskusi

Ing. Daniel Kotula

Tel +420 739 343 871

E-mail daniel@kotula.cz