

Koupě nemovitosti v dražbě nebo aukci

14.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Určitě jste už někdy slyšeli pojem dražba. Proč byste měli nad dražbou uvažovat a jaké má výhody oproti běžné koupi nemovitosti? Pokud nevíte, jak dražba probíhá a jaký je rozdíl mezi dražbou a aukcí, jste na správném místě.



Proč je trend kupovat v dražbě

Proč byste měli uvažovat nad koupí nemovitosti v dražbě? Největší výhodou je cena, která obvykle bývá nižší (klidně i o 1/3 ceny), než kdybyste nemovitost koupili běžným způsobem.

Typy dražeb

V dnešní době se dražby rozdělují na dražby dobrovolné a dražby nedobrovolné. Rozdíl vám může být z názvu jasný, přesto si je pojďme vysvětlit.

Dobrovolná dražba

K dobrovolné dražbě dochází v případě, že se vlastník sám rozhodne, že svou nemovitost prodá. Dražba nemovitosti tedy může být i alternativním způsobem, jak svou nemovitost prodat, vlastník nemusí řešit exekuci či jiný problém.

Nedobrovolná dražba

Pokud se jedná o dražbu nedobrovolnou, můžete se setkat i s termíny „exekuční dražba“ nebo „soudní dražba“. K tomuto druhu dražby dochází v případě, že vlastník nesplatil určitý dluh (nebo byl ručitelem) a exekutor přistoupil k prodeji majetku. Exekuční dražby nemovitostí tvoří většinu vyhlášených dražeb a velice často se zde vyskytují i dražby podílů nemovitostí.

Co je dražba a jak probíhá?

Pod pojmem dražba je v dnešní době označován jakýkoliv prodej nemovitosti, kdy na jedné straně stojí zájemci a na druhé straně licitátor (člověk s kladívkem nebo počítač). Průběh fyzické dražby je velice podobný tomu, co můžete vidět v televizi. Dražbu řídí licitátor a dražitelé přihazují zvednutím ruky a ohlášením svého podání. Jakmile žádný další účastník není ochoten přihodit, licitátor odpočítá nejvyšší podání a účastník s nejvyšším příhozem se stane vítězem dražby. Elektronická dražba probíhá stejně, jen nemusíte nikam cestovat a je potřeba se nejdříve zaregistrovat na dražebním serveru.

Výhody a nevýhody koupě v dražbě

Hlavní výhodou dražby, jak bylo řečeno, je její cena. Stává se, že o nemovitost nikdo neměl zájem při první dražbě, dražba se opakuje a cena může být ještě mnohem nižší.

Bohužel i dražby nemovitostí mají své nevýhody. Může se stát, že se při přihazování necháte unést a přihodíte více, než jste vůbec zaplatit chtěli. Další nevýhodou může být, že vlastník nespolečně spolupracuje při předávání nemovitosti. Pokud se jedná o exekuci, někdy dlužník neumožní prohlídku, případně se může stát, že nemovitost během exekučního řízení záměrně znehodnocuje. Je tedy lepší si vybírat dražby, u kterých máte možnost si nemovitost prohlédnout.

Aukce a její rozdíl oproti dražbě

Aukce a dražba jsou dva rozdílné termíny. Aukci může pořádat téměř kdokoli a zákon umožňuje určení vlastních pravidel. Kupříkladu „vítěze“ aukce nemusí určovat nejvyšší nabídka, ale mohou rozhodovat i jiná kritéria.

Hlavním rozdílem aukce oproti dražbě je přechod vlastnického práva. Aukce nabízí oproti dražbě širší možnosti. Pokud prodáváte svou nemovitost v aukci, můžete si určit nejnižší cenu, za kterou ji prodáte. Pokud se vám zdá výsledná cena nízká, můžete výsledek odmítnout a nic se nestane. Do aukce můžete nabídnout i spoluvlastnický podíl, nemusí se jednat o celou nemovitost.

Závěr

Dražby jsou v dnešní době běžné a je to způsob, jak nemovitost získáte za nižší cenu a dokonce i z pohodlí domova. Dražba nemusí být pouze nedobrovolná, je to i způsob, jak svou nemovitost prodáte i pokud na krku nemáte exekuci. V takovém případě je zde ale i možnost aukce, která vám dává větší možnost a určit si nejnižší možnou cenu, za kterou svou nemovitost prodáte.

Průběh dražby je jednoduchý, ale je potřeba abyste si dali pozor a nestrhla vás vlna adrenalinu a nedali jste nakonec za nemovitost více, než jste měli v plánu. V případě, že jedná o exekuční dražbu, doporučujeme dbát na to, abyste si nemovitost šli prohlédnout, než ji koupíte. Ne vždy dlužník s dražbou souhlasí a může dělat potíže.