



od roku 1990

Kvalita - ověřená klienty
Důvěryhodnost - ověřená tradicí
Odbornost - ověřená nezávislým hodnocením

Dražby, aukce – soutěžní prodej

Zpeněžení věcí movitých i nemovitých formou soutěžního prodeje, jak jsme si tyto instituty nazvali, je transparentním, efektivním, rychlým a pro mnoho subjektů prakticky jediným možným procesem tržní realizace.

Dražba je proces, jehož realizace je upravena zákonem. Dražby dělíme na dobrovolné (navrhovatelem je zpravidka vlastník věci) nebo nedobrovolné (navrhovatelem je věřitel). Dražba může být provedena jako tzv. kamenná, to jest fyzickou účastí dražebníka a dražitelů nebo elektronicky, prostřednictvím IT techniky. Vlastnické právo přechází na vydražitele tzv. příklepem nejvyššího podání a je samozřejmě stvrzeno doplacením celé vylicitované částky.

Co je nutné vyhodnotit před rozhodnutím prodávajícího zpeněžit zboží (věc) formou dražby a nebo aukce.

1. Provést analýzu tržního postavení předmětné věci, laicky řečeno posoudit stav nabídky a poptávky. Pro dražbu i aukci je vždy vhodné, pokud poptávka převyšuje nabídku nebo zpeněžované zboží má výjimečné postavení na trhu.
2. Stěžejním problémem je vhodné nastavení nejnižšího podání, laicky řečeno vyvolávací ceny. Ta musí vycházet z kvalitního posouzení tržní hodnoty předmětné věci a musí vyvolat zájem kupujících.
3. Je třeba uvědomit si, že dražba i aukce je proces limitovaný časovým intervalem s konečným datem realizace, který je předem dohodnut a nemůžeme ho v průběhu započatého procesu měnit.

Jak probíhá proces přípravy a realizace dražby z pohledu prodávajícího

- Posouzení tržní hodnoty majetku, vypracování znaleckého posudku
- Vypracování smluvní dokumentace (smlouva o provedení dražby, zpracování dražební vyhlášky apod.), dohoda o nejnižším podání a termínu konání dražby, předání podkladů nutných pro prodej
- Zpracování a prezentace nabídky dle speciálně navrženého marketingového plánu na každou zakázku
- Zajištění prohlídek předmětu dražby
- Provedení vlastní dražby v reprezentativních prostorách nebo formou elektronické dražby
- Zajištění služeb notáře
- Zajištění případných právních služeb
- Komplexní vyřízení všech úkonů spojených s předáním předmětu dražby
- V případě potřeby zajištění služeb daňového poradce
- Zajištění služeb a úkonů na katastru nemovitostí





Kvalita - ověřená klienty
Důvěryhodnost - ověřená tradicí
Odbornost - ověřená nezávislým hodnocením

Na co by neměl zapomenout účastník dražby v roli zájemce o koupi, je-li rozhodnut účastnit se dražby

- posoudit svou schopnost uhradit případnou budoucí vylicitovanou cenu věci, a to jak z vlastních zdrojů či prostřednictvím úvěru
- stanovit si limit svých finančních možností
- určit si subjektivitu účastníka dražby (fyzická osoba, manželé, právnická osoba)
- posoudit technický a právní stav nemovité věci nebo také dokumentaci a skutečnost
- prostudovat řádně dokumenty popisující dražbu a podmínky účasti
- nezapomenout na dodání všech zákonných dokumentů, souvisejících s koupí nemovité věci
- při případných pochybnostech se poradit s právníkem, poradcem odborníkem nebo učinit dotazy přímo na dražebníka
- počítat s tím, že finanční náročnost transakce nekončí zaplacením kupní ceny, ale splněním daňových povinností

Aukce je způsob prodeje, jehož pravidla určí organizátor aukce formou aukční vyhlášky. Jde o proces podobný dražbě, ale vlastnické právo nepřechází přiklepem nejvyššího podání. Na základě nejvyšší dosažené hodnoty je pak na tuto cenu uzavřena standardní kupní smlouva. Aukce může být organizována také jako tzv. limitní, kdy si prodávající stanoví nejnižší cenový limit, za který je ochoten věc prodat. Tento limit není veřejně znám. Pokud nebude v aukci dosaženo limitu, prodávající nemusí věc prodat. Aukce může proběhnout jako tzv. kamenná za fyzické účasti všech účastníků a pořadatele aukce nebo elektronickou formou, prostřednictvím IT techniky.

Jak probíhá proces přípravy a realizace aukce z pohledu prodávajícího

Posouzení tržní hodnoty majetku

- Dohoda o nejnižším podání, o výši případné limitní ceny, za kterou je prodávající ochoten majetek prodat, určení termínu aukce
- Vypracování smluvní dokumentace (smlouva o provedení aukce, zpracování aukční vyhlášky apod.), předání podkladů nutných pro prodej
- Zpracování a prezentace nabídky dle speciálně navrženého marketingového plánu na každou zakázku
- Zajištění prohlídek předmětu aukce
- Provedení vlastní aukce v reprezentativních prostorách nebo formou elektronické aukce
- Zajištění právních služeb pro sepsání kupní smlouvy a úschova kupní ceny
- Komplexní vyřízení všech úkonů spojených s předáním předmětu aukce
- V případě potřeby zajištění služeb daňového poradce
- Zajištění služeb a úkonů na katastru nemovitostí





Kvalita - ověřená klienty
Důvěryhodnost - ověřená tradicí
Odbornost - ověřená nezávislým hodnocením

Na co by neměl zapomenout účastník aukce v roli zájemce o koupi je-li rozhodnut účastnit se aukce

- posoudit svou schopnost uhradit případnou budoucí vylicitovanou cenu věci, a to jak z vlastních zdrojů či prostřednictvím úvěru
- stanovit si limit svých finančních možností
- podrobně si prostudovat podmínky aukce, účasti na aukci, aukční vyhlášku apod.
- určit subjekt kupujícího (fyzická osoba, manželé, právnická osoba)
- posoudit technický a právní stav nemovité věci nebo také dokumentaci a skutečnost
- prostudovat podmínky koupě a úschovy kupní ceny sepsané v textu kupní smlouvy
- nezapomenout na dodání všech zákonných dokumentů, souvisejících s koupí nemovité věci
- při případných pochybnostech se poradit s právníkem, poradcem odborníkem nebo učinit dotazy přímo na organizátora aukce
- počítat s tím, že finanční náročnost transakce nekončí zaplacením kupní ceny, ale splněním daňových povinností
- Zajištění znaleckého posudku a dalších služeb pro daňové přiznání pro účel úhrady daně z nabytí majetku

