

Jak vypadá trh s dražbami nemovitostí a kteří dražebníci vynikají v rychlosti a kteří v ceně?

eFocus

Dobrovolné i nedobrovolné dražby jsou stále oblíbenější a vyhledávanější metodou prodeje nemovitostí, proto jsme se blíže podívali na celý trh a porovnali největší dražebníky. Společnost Ipsos provedla studii zadanou serverem epravo.cz a vyhodnotila na základě dat z Informačního systému o dražbách a ostatních nabídkách České pošty spoustu zajímavých a užitečných ukazatelů, jako jsou například cena, rychlost, typy dražených nemovitostí nebo regionální zaměření.

Sledovaným obdobím jsou první tři kvartály roku 2015. U elektronických dražeb byl navíc zohledněn vývoj od roku 2014. Studie se zaměřila na následující dražební společnosti:

- Dražební společnost MORAVA s.r.o.
- Dražbyprost s.r.o.
- Dražby.net s.r.o.
- EURODRAŽBY.CZ
- PROKONZULTA, a.s.
- NAXOS a.s.

Ze studie vyplývá, že největší počet dražeb v 1. až 3. kvartále 2015 zrealizovaly společnosti PROKONZULTA a EURODRAŽBY.cz, které jsou zároveň lídry trhu i v oblasti nedobrovolných dražeb.

Rychlost vydražení

Jednou z předností dražeb, kvůli kterým jsou často vyhledávány, je i rychlost realizace. Více než polovina dražeb je zrealizována do 60 dnů od zveřejnění. V celkovém pohledu mají nejkratší lhůtu PROKONZULTA a DS MORAVA. U nedobrovolných dražeb jsou s ohledem na objem nejrychlejší EURODRAŽBY.cz.

Průměrně se opakuje 13 procent dražeb. Dražby.net a EURODRAŽBY.cz dělají nejméně opakovaných dražeb, jedná se pouze o 3, respektive 6 procent. Naopak společnost Dražbyprost opakuje až 40 procent dražeb.

Když se podíváme na statistiku rychlosti z pohledu dobrovolných a nedobrovolných dražeb, tak dobrovolné dražby jsou obvykle vyřízené rychleji, například u EURODRAŽBY.cz je ale tato doba srovnatelná pro oba druhy dražeb. Nedobrovolné dražby se častěji konají v Čechách, především ve Středočeském kraji.

Regionální rozložení

Většina dražebníků je silná jen v určitých oblastech a nedaří se jim pokrývat, nebo nechtějí, všechny regiony. Pouze společnosti EURODRAŽBY.cz a PROKONZULTA působí po celé republice, ostatní

dražebníci se častěji specializují na určitou oblast.

NAXOS se specializuje na Prahu a Čechy, kde realizuje 34 procent svých dražeb. Ostatní dražebníci v Praze realizují jen zlomek svých dražeb. Čechy (bez Prahy) jsou stěžejní pro EUODRAŽBY.cz a Dražbyprobst, které tam realizují 84, respektive 82 procent svých dražeb. Už z názvu lze odvodit, že naopak Dražební společnost MORAVA se bude zaměřovat především na Moravu, kde probíhá 83 procent jejích dražeb.

Typy dražených nemovitostí

U dražebníků sledujeme různé specializace a jednotlivé společnosti se zaměřují většinou na některý z vybraných segmentů, kde se snaží dominovat. Například EUODRAŽBY.cz a Dražby.net se specializují především na objekty k bydlení a rekreaci, které tvoří 85 procent vydražených nemovitostí. Naopak PROKONZULTA má mezi draženými objekty výraznější podíl pozemků. Výjimkou bez nějaké zásadnější typové specializace je NAXOS, kde téměř třetinu dražeb tvoří nebytové prostory, ale jinak je rozložení mezi jednotlivými typy víceméně rovnoměrné, vyplývá to i z celkové orientace především na komerční objekty.

Cena nemovitostí

Zásadním kritériem pro hodnocení úspěšnosti je zcela jistě cena vydražených nemovitostí ve srovnání s počátečním odhadem. Všichni dražebníci dosahují v celkovém pohledu nižších cen, než je původní odhad. Nejblíže se odhadu dostává NAXOS a s největším rozdílem naopak draží PROKONZULTA.

V rámci kvartálů se rozdíly mezi cenami výrazně neliší. V Čechách se draží objekty s nejnižší cenou, v Praze s nejmenším odstupem od odhadu.

Vydražit nejvíce objektů za 120 a více procent odhadní ceny se povedlo společnosti EUODRAŽBY.cz, která zároveň vydraží ve více než třetině případů objekt nad odhadem. Nejčastěji dosahuje cen vyšších než odhad NAXOS, ale počet dražeb je malý. Zajímavostí je, že DS MORAVA vydraží v 58 procentech nemovitost za odhadní cenu. Nejhůře v tomto ohledu dopadly Dražby.net, které u dvou třetin dražeb dosáhnou maximálně na 80 procent odhadní ceny.

Nejdražší dražby

Způsob a cena vydražených nejdražších nemovitostí sice o úspěšnosti dražebních společností v celkovém objemu příliš nevypovídá, ale přesto se jedná o zajímavý ukazatel. Tři nejdražší objekty vydražila PROKONZULTA, ale všechny byly vydraženy pod odhadem. Naopak u Top 5 dražeb si nejlepší výkonnost drží EUODRAŽBY.cz, kde se všechny dražby pohybovaly velmi blízko odhadu nebo dokonce nad odhadem. U ostatních společností byl v Top 5 vždy alespoň jeden větší výkyv. Ale EUODRAŽBY.cz a Dražbyprobst narozdíl od ostatních společností nevydražily žádnou nemovitost za více než 10 milionů Kč.

Dražba je komplexní proces, kde musí být všechny složky vyvážené

Celkově potvrdila v průzkumu svou výjimečnou pozici společnost EUODRAŽBY.cz, která jako jediná ještě se společností PROKONZULTA působí po celé České republice. Dominantní pozici má zejména v oblasti nedobrovolných dražeb, kde je s ohledem na objem nejrychlejší. Ale o krok před většinou konkurentů byla i v dalších důležitých oblastech, jako jsou například cena nebo opakování dražeb. NAXOS sice nejčastěji dosahuje cen vyšších než odhad, ale díky zaměření na komerční objekty je počet dražeb nízký. EUODRAŽBY.cz se oproti tomu zaměřují na objekty k bydlení a rekreaci a

vůbec nejčastěji vydraží za 120 a více procent odhadní ceny. O kvalitě dražebního procesu svědčí i to, že EURODRAŽBY.cz společně se společností Dražby.net dělají nejméně opakovaných dražeb. Při hodnocení dražební společnosti je totiž potřeba dívat se na všechny aspekty (na rychlost, cenu, kvalitu, zaměření či schopnost působit kdekoli), jelikož se jedná o komplexní proces, kde musí být kvalita v každém ohledu.



Srovnávací studie dražebníků je dostupná >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Recenze publikace: Chalupa, R. Zákon směnečný a šekový – komentář směnečné části. Zákon o mezinárodním právu soukromém – komentář směnečné části. Praha: Leges, 2021, 646 s.](#)
- [Recenzia](#)
- [Budoucnost je v technologiích i udržitelnosti](#)
- [Anotáční recenze: Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení](#)
- [Věznice jsou přeplněné a věznění příliš drahé. Knihou Tresty budoucnosti chce INFO.CZ otevřít diskuzi o změnách](#)
- [Recenze na knihu: Zdeňková, V., Seidlová, M., Čornejová, H., Peterová H.: Jak správně vytvářet a využívat FKSP: Jak postupovat při poskytování příspěvku na stravování.](#)
- [Recenze na knihu: Zuzana Strnadová: Co by měl vědět příjemce dotace. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2019, ISBN: 978-80-247-3076-9](#)
- [Ondřej Chmela: Zrušení poplatku za podnět k ÚOHS lze považovat za správné](#)
- [Anotáční recenze: Koudelka, Z., Průcha, P., Zwyrtek Hamplová, J.: Zákon o obcích \(obecní zřízení\) – Komentář. Praha: Leges, 2019, 480s](#)
- [Pražské finále osmého ročníku konferencí Soukromé právo](#)
- [Recenze: Jakub Tomšej a kolektiv – Zaměstnávání cizinců v České republice](#)