

Radim Hasman: „Dražba je výhodná pro všechny strany“

eFocus

O tom, jak se mění trh s nemovitostmi, jak se vyvíjí dražby a pro koho a v jaké situaci je dražba výhodná, jsme si popovídali s Radimem Hasmanem, členem představenstva společnosti Eurodražby.cz, prvního dražebníka elektronických dražeb v České republice a lídra v oblasti nedobrovolných dražeb. Zeptali jsme se i na ceny a typy dražených nemovitostí a insolvenční podvody.

Věnujete se dobrovolným i nedobrovolným dražbám, v čem je mezi nimi rozdíl?

Jednoduše řečeno dobrovolnou dražbu navrhuje vlastník nemovitosti, nebo insolvenční správce jménem vlastníka, a nedobrovolná dražba nemovitosti je na popud věřitele, kterým může být například banka. Nedobrovolná dražba probíhá v případě nedodržení závazků a nesplacení půjček a může být tedy provedena i bez souhlasu vlastníka. Poměr mezi dobrovolnými a nedobrovolnými dražbami se postupně mění. Dříve převažovaly nedobrovolné, dnes je už naopak více těch dobrovolných dražeb.

Počet dražeb roste, jaká je tedy jejich výhoda?

Nemovitosti si nekupujeme každý den a je to závažný krok. Proto je důležitá bezpečnost a důvěra. A samozřejmě cena. V České republice ale bohužel probíhají ročně desítky podvodných prodejů nemovitostí. Proto lidé stále častěji vyhledávají dražby, jelikož je to jediný způsob, kde je jistota bezpečné koupě. Ve veřejné dražbě je majetek převeden pomyslným úderem kladívka a nemůže se stát, že by se objevily nějaké další neznámé závazky spojené s nemovitostí, jako se to může stát například při koupi přes realitní kanceláře. Velkou výhodou je i rychlost, jelikož celý proces trvá jen několik málo měsíců.

Zaměřujete se na nějaký konkrétní typ nemovitostí nebo nějakou oblast?

Prodáváme všechny druhy nemovitostí, od garáží, chat, bytů a domů až po velké komerční objekty. Ale počtem převažují byty a rodinné domy, naopak počet komerčních objektů je v řádu procent. Pro čtenáře může být zajímavé, že postupně roste kvalita dražených nemovitostí. Co se týče oblastí, tak se neomezujeme na konkrétní regiony, ale působíme po celé České republice. I proto jsme lídrem v oblasti nedobrovolných dražeb.

Na trhu působíte už více než 18 let, jak se za tu dobu trh změnil? Co vidíte jako tu nejzásadnější proměnu?

Těch zajímavých impulsů a mezníků je celá řada, ale jako klíčové bych viděl nástup elektronických

dražeb. Před více než 3 lety jsme se jako první stali průkopníky v této oblasti a spustili jsme elektronickou dražbu nemovitostí. A musím říci, že to byl úspěšný a důležitý krok. Dnes už jsou elektronické dražby tak běžné, že drtivá většina dražeb probíhá právě touto formou.

A je to i logické. Není potřeba nikam cestovat, ztrácet čas i peníze čekáním v dražební místnosti, ale vše lze vyřešit z pohodlí domova. Navíc vše je transparentní, jednoduché a bezpečné. Tu bezpečnost bych speciálně vypíchl. U fyzických dražeb existuje teoretická možnost, že se spolu účastníci nějak domluví, to se u elektronické formy prakticky nemůže stát. Žádné spekulace, žádné pochyby. Navíc na dražební systémy a jejich provoz platí velmi přísná nařízení a organizátoři musí splnit vysoké technické nároky na bezpečnost. Důvěryhodnost celého systému je zcela zásadní.

Elektronické dražby svou jednoduchostí otevírají tuto oblast i široké veřejnosti a přilákávají i zájemce, kteří by se klasické dražby nikdy neúčastnili. Elektronické dražby se osvědčily, takže je stále častěji využívají pro nedobrovolné dražby i bankovní domy jako věřitelé.

Za jaké ceny se nemovitosti v dražbě vlastně prodávají?

Cena je velmi podstatným faktorem a obecně lze říci, že v dražbě je nemovitost prodána za maximální možnou cenu. Při prodeji je důležité stanovit správně počáteční cenu. Z dlouholeté praxe víme, že pokud se u některých nemovitostí nastaví počáteční cena nízko, výsledná částka je potom pro někoho překvapivě vyšší, než kdyby se s cenou začínalo na třeba na 70 procentech odhadu. Snažíme se tedy prodávajícím poradit a podělit se s nimi o naše zkušenosti. Vždycky při prodeji je potřeba trocha alchymie. Svou roli hraje i lokalita, někde se nemovitost prodá například za 120 procent odhadní ceny a jinde pak jen za 50 procent odhadu.

Samozřejmě záleží na konkrétní nemovitosti a reálnou cenu ukáže až samotný trh a zájem. Odhady jsou jen vodítkem a předpokladem, ale až zájemci určí, jakou reálnou cenu nemovitost vlastně má a za kolik ji je někdo schopen a ochoten koupit. V každém pádě je to obchod výhodný pro všechny strany. Pro prodávajícího je důležité, že celý proces je velmi rychlý a získá za nemovitost více než při exekuci. A pro kupujícího je obchod také atraktivní, protože cena je nižší než při koupi přes realitní kancelář.

Navíc my máme téměř 100% úspěšnost prodeje, těch několik málo neprodaných nemovitostí má vždy svůj specifický příběh. Například dražní domek s několika romskými rodinami je téměř neprodejný bez ohledu na stanovenou cenu.

Dražby z vašeho popisu vypadají atraktivně, ale existují i nějaké komplikace?

Samozřejmě v každé oblasti se najdou nějaké komplikace a nějakí podvodníci. Za nebezpečný problém považuji triky podvodníků s insolvenčním řízením, kde organizované skupiny parazitují na dlužnících. Je to ve výsledku prostě jen trochu sofistikovanější krádež. Lidé v nouzi jsou v kritické chvíli ochotni uvěřit i nemožnému a upínají se k zázrakům, speciálně když jim ho někdo dostatečně atraktivně vyličí. Snažíme se proto o osvětu, že se jedná o nereálné sliby na oddálení nebo vyhnutí se nedobrovolné dražbě. Dneska je poměrně jednoduché se rychle zadlužit a třeba i jen nějakou nešťastnou náhodou se dostat do stavu, kdy člověk není schopen své závazky splácet. Výsledkem může být dražba rodinného domu. Ale dražba může být rozumná cesta, jak se z problémů dostat ven.

Bohužel existují desítky různých společností, které doporučují vyhlásit osobní bankrot a slibují tím zrušení dražby a splacení jen malé části dluhu. Realita je ovšem jiná. Nemovitost nakonec bude

stejně vždy vydražena a navíc se náklady a dlužná částka zvýší o desítky tisíc korun. Hrozí dokonce i uvalení konkurzu na dlužníka. Osobní bankrot je uveden do záznamů a příznak nedůvěryhodnosti dále ztěžuje pozici takového člověka, jak se z nelehké situace dostat.

Lze se nějak bránit?

Důležitou roli zde hrají soudy a máme velkou radost, že soudní systém si dokáže stále lépe poradit s podobnými případy. Máme zkušenosti, že soudy rozhodnou třeba i během pouhých několika hodin, že insolvenční návrh byl podaný účelově a že se odklad dražby nepovoluje. Ale to sice pomůže dražbě, ale dlužník už zbytečně do takového podvodu investoval. Proto je důležitá osvěta a upozorňování na tyto nekalé praktiky.

Jak by tedy měl dlužník postupovat?

Klíčové je být aktivní a otevřený. Protože jakékoli oddalování a zamlčování problému nic nevyřeší, naopak se situace zbytečně vyhrotí do nějakého mezního řešení. Pokud někdo nezvládá své závazky splácet, je pro něj vždy nejjednodušší řešení dohodnout se s věřiteli. Důležité je nenechat věci zajít příliš daleko. A prodej nemovitosti může pomoci vše vyřešit a být odrazovým můstkem pro nový start bez nějakého břemena a s cejchem dlužníka. Navíc při včasném zásahu a prodeji nemovitosti často zbude i část peněz původnímu majiteli. Je potřeba mít tedy na paměti, že problém sám od sebe nikdy nezmizí a žádné triky, jak se vyhnout svým závazkům, neexistují.

Co byste vzkázal čtenářům na závěr?

Zbavte se předsudků a mýtů, koupě nemovitosti v dražbě je výhodná pro všechny strany.

[Eurodražby.cz a.s.](https://eurodrazby.cz)

Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tel.: +420 800 900 490 (bezplatně)
e-mail: info@eurodrazby.cz

© 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](#)
- [Anotační 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](#)
- [Anotační 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](#)