

# PJC Prokureurs

*Geregistreer as PJ Coetzee Prokureurs handeldrywend as PJC Prokureurs*

**Transporte Veilings Eiendomme**

as PJC Prokureurs

Transporte Veilings Eiendomme

# Veilings Verduidelik

# Veilings Verduidelik

## Inleiding.

PJ Coetzee is toegelaat as ‘n Prokureur in 2002 en as ‘n Aktevervaardiger in 2006. PJ Coetzee praktiseer sedert 2007 vir sy eie rekening.

PJC Prokureurs spesialiseer in aanlyn veilings en wil graag hiermee riglyne verskaf in die verband. Soos met normale in persoon veilings, laat aanlyn veilings deelnemers toe om op ‘n gelyke, regverdige wyse, kompeterend te bie.

Veilings word al vir honderde jare gebruik as verkoopsvoertuig en veilings gedy steeds omdat veilings een van die vinnigste, regverdigste en deursigtigste metodes is om ‘n eiendom te verkoop. Aan beide kopers en verkopers word die geleentheid vergun om op ‘n strategiese wyse ‘n suksesvolle verkoop daar te stel.



‘n Veiling is suksesvol wanneer eiendom hande verwissel tydens sodanige geleentheid. ‘n Suksesvolle veiling kan dus beskryf word as die verkoop van ‘n eiendom (roerend of onroerend) aan ‘n koper wat die hoogste aanbod gemaak het ten opsigte van ‘n eiendom (roerend of onroerend) te koop aangebied; op ‘n spesifieke datum, tyd en plek of tydens ‘n voorafbepaalde periode aanlyn.

# Veilings Verduidelik

Veilings is vining en effektief en bied ‘n alternatief waarop eiendomme verkoop kan word. Die proses verskil van gewone verkope deurdat ander reelings die proses orden. Daar is ook spesifieke termes wat gebruik word. Ontspan dit is so eenvoudig soos wat u dink. Veilings is opwindend en stel geleenthede daar wat deurs beide kopers en verkopers benut kan word.

PJC Prokureurs hanteer vrywillige veilings m.a.w. ongedwonge veilings. Veilings word dus nie op aandring van ‘n skuldeiser gehou nie. Die verkoper verkies om ‘n spesifieke eiendom by wyse van ‘n veiling te verkoop eerder as om die “normale” roete te volg. Partye tot hierdie veilings is gewillige verkopers en gewillige kopers. Dit stel ‘n gemoedelike atmosfeer daar waarin daar tog op ‘n behoorlike wyse gewedywer en onderhandel kan word.

Eiendomme te koop aangebied op veilings word aggresief bemark op verskeie platforms en wyses, digitaal en andersins. Die firma spandeer tyd, geld en doen baie moeite ten einde ‘n gees van afwagting en opgewondenheid rondom ‘n veiling daar te stel en word slegs vergoed indien ‘n veiling suksesvol afloop.




Die residensiele eiendomsmark fluktureer tussen ‘n kopersmark, waar aanbod, aanvraag oorskry en ‘n verkopersmark waar aanvraag, aanbod oorskry. In beide senarios of dan omstandighede is veilings ‘n effektiewe instrument om die markwaarde van ‘n eiendom te ontsluit. Residendiele eiendomme wat op veilings verkoop word is ‘n wêreldwye verskynsel met Australie wat die pas aangee. In wêreldklas stede soos Sydney en Melbourne is die koop en verkoop van residensiele eiendomme op veilings baie gewild en word die Suid-Afrikaanse

mark al meer bewus van die geleenthede wat in veilings opgesluit is.Die feit dat eiendomme verkoop word onderhewig aan ‘n reserwe prys verleen aan verkopers die nodige gerusstelling. Kopers is hul beurt gewillig om te kompeteer vir die daarstel van ‘n unieke geleentheid om ‘n goeie ooreenkoms te bereik of ‘n winskoop los te slaan.

Die gobale sukses van veilings verskaf ‘n bloudruk en kan die wyse waarop eiendom gekoop en verkoop word in Suid-Afrika herdefinieer.

PJC Prokureurs dra die belange van beide verkopers en kopers op die hart en gevolglik word daar ooreenkomste onderhandel wat tot voordeel van al die betrokke partye is.

## Voordele van Veilings.

- Gefokusde intensiewe bemarking en deursigtige onderhandelinge lei daartoe dat eiendomme relatief vining per openbare veilings verkoop word. Verkopers wag nie weke of maande om ‘n aanbod te oorweeg soos baie keer gebeur met die tradisionele benadering van koop en verkoop van eiendomme gebeur nie. Aggresiewe bemarking oor ‘n relatiewe kort periode lei daartoe dat kopers veilings as geleenthede oormerk en hierdie roete volg eerder as om op die mark te wag om ‘n geleentheid te bied.

- Die proses laat beide kopers en verkopers toe om te onderhandel ten einde tot ‘n vergelyk te kom.

- Kopers is gemotiveerd deurdat veilings ‘n geleentheid daarstel waartydens hul op ‘n spesifieke datum ‘n eiendom kan bekom teen ‘n goeie prys.

- Veilings veroorsaak ‘n geskinner op ‘n mooi manier. Die moontlikhede van die eiendom word bespreek en die publiek neem notisie van die eiendom. Die feit dat ‘n eiendom op ‘n veiling te koop aangebied word wys aan die publiek daarop dat die verkoper ernstig is om te verkoop.

- Die afslaer sal die verkoper behulpsaam wees met die daarstel van ‘n markverwante reserwe prys.

- Veilings veroorsaak ‘n atmosfeer van “opgewonde dringendheid” en kopers wedywer meedoënloos om van die geleentheid gebruik te maak.

- Veilings lok gekwalifiseerde kopers wat oor die nodige motivering en vermoë beskik om ‘n spesifieke eiendom aan te koop.

- Die feit dat ‘n eiendom normaalweg net op sekere datums deur voornemende kopers besigtig word vergemaklik dit vir die verkopers.

PJC Prokureurs
Geregistreer as PJ Coetzee Prokureurs handeldrywend as PJC Prokureurs
Transporte Veilings Eiendomme

- Die afslaer fokus op ‘n spesifieke eiendom vir ‘n spesifieke periode en ontsien geen moeite ten einde ‘n suksesvolle daar te stel.

## Nuttige wenke en strategiee wat u kan oorweeg wanneer u ‘n eiendom op ‘n veiling wil koop.

- Sodra u ‘n veiling geidentifiseer het, bekom verdere inligting ten opsigte van die eiendom waarin u belangstel::

  - Inligting t.o.v die eiendom in die aktekantoor.
  - Uitstaande munisipale rekening.
  - Gelde verskuldig aan ‘n beheerliggaan indien van toepassing.

- Addisioneel:

  - Bekom die nodige finansiering voordat die veiling plaasvind. PJC Prokureurs kan u behulpsaam wees om ‘n vooraf goedgekeurde verband te bekom. Die Firma maak gebruik van uitstekende verband bemiddelaars.
  - Inspekteer die eiendom in persoon voordat die veiling plaasvind, indien nodig vra ‘n betroubare loodgieter, elektrisien en of bouer om u te vergesel wanneer u die eiendom besigtig. Neem u tyd om uself te vergewis van die eiendom en om klarigheid te kry ten opsigte van enige moontlike kwelvrae
  - Doen navraag oor die eiendom se geskiedenis en markverwante pryse in die omgewing of woonbuurt.
  - Maak seker dat u “FICA” dokumentasie in orde is en registreer voortydig vir die veiling aanlyn..
  - Lees die Verkoopsvoorwaardes voor die veiling en maak seker u verstaan al die termes en voorwaardes insluitende bepalings ten opsigte van die deposito en verkoperskommissie betaalbaar asook die wyse waarop gemelde betaalbaar is. Let ook op die keerdatum vir die betaling van die restant van die koopsom.
  - Vergewis uself ten opsigte van die tegniese aspekte van die proses wat gevolg gaan word en maak seker van die toepaslike datums.
  - Maak seker van die sonering en van die eiendom indien u be-oog om die eiendom vir ‘n spesifieke doel te gebruik.

PJC Prokureurs
Geregistreer as PJ Coetzee Prokureurs handeldrywend
Transporte Veilings Eiendomme

# Termes gebruik tydens veilings

### Aanvangsprys

Die eerste bod wat ‘n bieër op ‘n veiling maak. Sodanige aanbod sal noodwendigerwys die laagste prys wees en as vertrekpunt dien vir ander aanbiedinge wat kan volg.

### Afslaer

‘n Persoon wat ‘n veiling hanteer en reguleer deur aanbiedinge te aanvaar en eiendom verkoop te verklaar.

### Afwesige/Gevolmagtigde Bod.

‘n Afwesige of gevolmagtigde bod word daargestel wanneer ‘n afslaer namens ‘n persoon bie omdat die persoon nie aan ‘n veiling kan deelneem nie. Die persoon sal ‘n volmag onderteken wat die afslaer sal magtig om namens die persoon tot op ‘n sekere bedrag te mag bie.

PJC Prokureurs



# Veilings Verduidelik

**Bod**

Die prys of bedrag wat ‘n potensiele koper aanbied tydens ‘n veiling.

**Bieër/Registrasie nommer**

Die nommer toegeken aan elke geregistreerde bieër. Hierdie unieke nommers laat bieërs toe om anoniem te bly.

**Hammerprys**

Die finale verkoopsprys op ‘n veiling, die hoogste aanbod wat met die “val van die hammer” staan.

**Hoër Aanbod/Teenaanbod**

Wanneer ‘n bieër ‘n teenaanbod of dan ‘n hoër aanbod maak as die bod huidiglik ter tafel.

PJC Prokureurs
Geregistreer as PJ Coetzee Prokureurs handeldrywend as PJC Prokureurs
Transporte Veilings Eiendomme

**Koperskommissie**

Die bedrag wat ‘n koper ‘n afslaer betaal met die suksesvolle verkoop van ‘n eiendom.Die bedrag is betaalbaar bo en behalwe die hammerprys en word normaalweg as ‘n persentasie van die verkoopsprys bereken.

**Onbehoorlike samewerking tussen Kopers( Anti -Ringing)**

Onbehoorlike samewerking deur kopers beteken in hierdie konteks dat ‘n groep kopers ooreenkom om nie teen mekaar te bie nie, ten einde die aanbod so laag as moontlik te hou. Geen onbehoorlike samewerking sal geduld word nie en as die afslaer vermoed dat diesulke gedrag ter sprake is sal die afslaer geregtig wees om die veiling op te skort of af te stel. Die afslaer kan ook die skuldige partye verbied om enige verdere aanbiedinge te maak.

**Reserwe Prys**

Die eienaar stel ‘n reserwe daar in samewerking met die afslaer voordat ‘n veiling plaasvind. Die reserwe prys is die minimum bedrag wat die verkoper tydens ‘n veiling sal aanvaar. Na afloop van ‘n veilng kan die partye natuurlik verder onderhandel ten einde ‘n vergelyk daar te stel. Die reserwe prys verleen aan die verkoper die nodige beskerming en gemoedsrus.

# Veilings Verduidelik

**Skerpskutter gedrag (Anti – Sniping)**

Veilings sal ‘n meganisme bevat wat skerpskutter gedrag aan bande lê ten einde aan alle bieers ‘n gelyke, regverdige kans te bied. Dit hou in dat indien daar ‘n aanbod gemaak word in die laaste 5 minute van die periode geoormerk vir ‘n veiling. Die ander bieers 10 minute gegun sal word om ‘n hoër aanbod te maak. In praktyk het die afslaer by gewone veilings altyd laat hoor……vir die eerste keer……vir die tweede keer……vir die derde keer…….

**Spook Bieërs**

Waar verkopers en/of afslaers vals bieërs gebruik om vals aanbiedinge te maak tydens ‘n veiling in ‘n poging om die prys op te jaag. Die praktyk is onwettig in Suid-Afrika en verskil van Verkoopsman aanbiedinge.

**Veiling**

‘n Publieke geleentheid waartydens roerende of onroerende eiendom op ‘n spesifike datum verkoop word aan die koper wat die hoogste aanbod maak. Veilings kan “lewendig” by ‘n spesifieke perseel of aanlyn met behulp van die nodige platvorm aangebied word.

PJC Prokureurs
Geregistreerdas Pb Coetzee Prokureurs handeldrywend
as PJC Prokureurs
Transporte Veilings Eiendomme

**Vekoopsman aanbiedinge**

Die proses waartydens ‘n afslaer of n ander persoon of die verkoper toegelaat word om aanbiedinge te maak op ‘n veiling namens die verkoper tot op die vasgestelde reserwe prys ten einde te verseker dat ‘n markverwante prys bereik word.

**Vrywillige veilings**

Die eienaar verkies om’n eiendom op ‘n veiling te verkoop instede daarvan om die eiendom op die tradisionele manier te bemark.

## Hoe om te werk te gaan in praktiese terme.

**Hoe om u eiendom per openbare veiling te verkoop?**

PJC Prokureurs tree as ‘n spanmaat of vennoot vir die verkoper op en word daar saamgewerk om ‘n eiendom vining teen ‘n markverwante prys te verkoop. Kliente wat hul eiendom wil verkoop moet die vorm op die webtuiste beskikbaar gestel voltooi. ‘n Behoorlike konsultasie sal volg waartydens die verkoper bygestaan sal word om ‘n reserwe prys vas te stel en op die ter saaklike mandaat ooreengekom sal word.

# Veilings Verduidelik



PJC Prokureurs

Ten einde ‘n goed georkistreerde bemarkingsveldtog daar te stel word ‘n 60 dae mandaat periode voorgestel, ook bekend as die “60 dae oplossing”. Resultate word verkry deur ‘n spesifieke eiendom oor ‘n kort periode baie intensief te bemark.

**Hoe om as ‘n bieër te registreer?**

Transporte Veilings Eiendomme

Bieërs registreer deur die registrasie vorm op hierdie webtuiste beskikbaar gestel te voltooi. Die firma sal bevestig dat u geregistreer is vir ‘n veiling en aan u ‘n unieke registrasie nommer toeken. Hierdie unieke registrasie nommer moet u asb veilig bewaar.

Sodra u suksesvol geregistreer is sal ‘n Eiendomsverslag in terme van die Property Practioner Act No 22 of 2019 asook die verkoopsvoorwaardes aan u beskikbaar gestel word.

**Die veilingsproses**

Veilings word gewoonlik gehou oor ‘n periode van 7 dae (week) ten einde bieërs almal ‘n billike geleentheid te gee om aanbiedinge te maak. Aanbiedinge word gemaak deur gebruik te maak van die “Bid Form” op die webtuiste. Dit is regtig baie eenvoudig. Aanbiedinge word vertoon op die webtuiste gekoppel aan die unieke registrasie nommer toegeken aan die spesifieke bier. Alle bieërs bly dus ingelig deurdat die jongste aanbod op die webtuiste vertoon word

Na afloop van die veiling sal die suksesvolle bieër die ondertekende verkoopsvoorwaardes aan die Firma versend.