



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-001166

o konání elektronické veřejné dražby dobrovolné dle zákona č. 250/2023 Sb., o
veřejných dražbách v platném znění

č. j. 019025

I. OZNAČENÍ OSOB

1.1. Dražebník:

Kamil Stupka

IČO 46045562, se sídlem Velká Hradební 484/2, 40001, Ústí nad Labem

1.2. Navrhovatel:

JPM Invest s.r.o.

IČO 19820771, se sídlem Senovážné náměstí 982/20, 11000, Praha

Vlastník

Navrhovatel je oprávněn předmět dražby prodat ve veřejné dražbě v souladu s
Rozsudkem o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, vydaného
Okresním soudem v Břeclavi, č.j.6 C 121/2024-16

1.3. Vlastník:

MAXELL Reality s.r.o.

IČO 27489159, se sídlem Štrossova 510, 53003, Pardubice

David Elbogen

Datum narození: 1. 7. 1974

bytem Českova 1240, 53002, Pardubice

Mgr.Bc. Vojtěch Jedlička

Datum narození: 7. 11. 1978

bytem Valtická 1200/30, 69201, Mikulov

Bruno Virág

Datum narození: 8. 11. 2007

bytem Zd. Nejedlého 1557/12, 69201, Mikulov

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

- Zahájení dražby: 23. 12. 2025 09:30
- Ukončení dražby: 23. 12. 2025 09:45

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Rodinný dům, obec Bavory, okres Břeclav“, je:

- **Budova č. 66, budova s číslem popisným v části obce Bavory, využívána jako objekt k bydlení, která je zapsána na listu vlastnictví pro katastrální území Bavory, obec Bavory (Břeclav), spadající pod Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.**
Stavba stojí na pozemku parc. č. **st. 420.**

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví. Základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Objekt byl postaven odhadem v letech mezi 1920 - 1930.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před celkovou rekonstrukcí.

Jelikož nebylo možné změřit vnitřní užitné plochy, vychází se ze zastavěné plochy dle KN, která je přenásobená redukčním koeficientem 0,75 který zohledňuje plochy zdí.

Zastavěná plocha domu

117,00 m²

Podlahová plocha obytná ($117 * 0,75 = 88,00$ m²)

88,00 m²

Okna jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Ostatní informace nezjištěny.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 221 m². Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - hospodářská část vedle obytné. Přístup je bezproblémový. Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

3.3. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Viz. popis předmětu dražby.

3.4. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **978 667 Kč**

- Obvyklá cena: **1 468 000 Kč**

Odborné vyjádření o ceně nemovitých věcí vyhotovil: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572
Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek byl vyhotoven 20. 11. 2025

- Minimální příhoz: **10 000 Kč**

3.5. Účel veřejné dražby, úhrada ceny dosažené vydražením a jiné ujednání

Účelem veřejné dražby je **uzavření kupní smlouvy**.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 30 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitel provede úhradu ceny dosažené vydražením na bankovní účet dražebníka

č.ú.6916169399/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to:

bezhotovostním převodem, nebo v hotovosti, nebo poštovní poukázkou

s následujícími identifikačními údaji:

variabilní symbol

: v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo, ,

právní osoba –IČO,

specifický symbol

je číslo jednací uvedené v této vyhlášce (019025)

Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši v termínu její splatnosti, dražebník je pak povinen bez zbytečného odkladu po uhrazení ceny vrátit vydražiteli záruční listiny.

Cena dosažená vydražením se hradí pouze v českých korunách. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením; rovněž platba směnkou, platební kartou, šekem je nepřípustná.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti,

přechází na něj vlastnictví předmětu dražby způsobem uvedeným v ust. § 24 Zákona

. V opačném případě je dražba zmařena a dražební jistota složena vydražitelem včetně jejího příslušenství se použije na náklady zmařené dražby.

Koná-li se opakovaná dražba, zúčtuje se zbývající část dražební jistoty na náklady opakované dražby. Po úhradě nákladů dražby a opakované dražby se zbývající část vrátí vydražiteli, který způsobil zmaření dražby.

Vydražitel, který způsobil zmaření dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladů dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená; to platí i pro náklady opakované dražby konané v důsledku zmaření předchozí dražby vydražitelem.

Zmaření dražby

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. V takovém případě vydražitel uhradí náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka.

Byla-li však vydražitelem poskytnuta dražební jistota, hradí se náklady a odměna z ní, avšak jen do výše dražební jistoty. Dražební jistota se vrátí v rozsahu, v jakém nebyla započítána na cenu dosaženou vydražením nebo na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka.

3.6. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 50 000 Kč.

Dražební jistota se hradí:

a. Na bankovní účet dražebníka č.ú. 6916169399/0800, vedený u České spořitelny, a.s., a to buď bezhotovostním převodem nebo v hotovosti s následujícími identifikačními údaji:

variabilní symbol

: v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo,

právní osoba – IČO,

specifický symbol

je číslo jednací uvedené v této vyhlášce (019025)

(Dokladem o složení dražební jistoty je pokladní stvrženka nebo výpis z bankovního účtu nebo

potvrzení banky o odepsání částky ve výši dražební jistoty z účtu odesílatele ve prospěch výše uvedeného účtu).

Dražební jistotu nelze uhradit započtením, platební kartou, šekem ani směnkou.

Vrácení dražební jistoty:

Účastníkům dražby, kteří se nestanou vydražiteli a složili dražební jistotu na účet, se vrací dražební jistota bankovním převodem na účet, z kterého dražebník jistotu obdržel, a to do tří pracovních dnů ode dne konání dražby. V případě bankovní záruky vrátí dražebník záruční listiny a to bez zbytečného odkladu.

V případě vkladu hotovosti na účet bude vrácena jistota na základě žádosti vkladatele. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem vydání této Dražební vyhlášky a končí zahájením dražby.

Dražební jistota a její příslušenství se započítá vydražiteli do ceny dosažené vydražením.

3.7. Ostatní informace k předmětu dražby

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.11.2025.

Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Zpracovatel vychází z veřejně dostupných údajů a informací zjištěných při venkovní obhlídce.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **16. 12. 2025 08:30**

Prohlídka se bude konat na adrese **Bavory 66, 69201, Bavory**

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Dražba bude provedena elektronicky pomocí Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka, který je provozován na www.drazbystupka.cz (dále jen jako „Dražební systém“). **Způsob registrace účastníků dražby – dražitelů: **Zájemce musí provést registraci do Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka. Tato registrace musí být provedena na www.drazbystupka.cz . V nabídce REGISTROVAT si zájemce zvolí e-mailovou adresu a heslo, zadá typu uživatele a vyplní své identifikační údaje. Poté bude zájemci zaslán aktivační email registraci do systému elektronických dražeb a aukcí. Uživatel účtu doloží doklad o prokázání totožnosti, který bude ke stažení v jeho profilu. Správnost a pravdivost těchto údajů stvrdí svým úředně ověřeným podpisem. Uživatel doloží doklad o prokázání totožnosti jedním z následujících způsobů: a) ověřenými konvertovanými doklady vloženými na uživatelský účet elektronického dražebního systému b) ověřenými doklady zaslanými poštou na adresu dražebníka, tj. Kamil Stupka, Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem) ověřenými konvertovanými doklady do datové schránky dražebníka x9r5bnpV případně, že účastníkem dražby/aukce budou manželé, musí být formulář opatřen úředně ověřeným podpisem obou manželů. O úspěšně provedené aktivaci uživatelského účtu bude uživatel účtu vyrozuměn e-mailem. Registraci do Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka je nutné provést s dostatečným předstihem. Pokud zájemce o registraci neobdrží e-mail o aktivaci uživatelského účtu, je povinen o této skutečnosti informovat provozovatele systému nejméně 24 hodin před zahájením dražby/aukce, které se chce účastnit. Po zahájení dražby/aukce již nelze registraci do systému ani aktivaci uživatelského účtu provést.

Způsob elektronické dražby

Elektronická dražba bude provedena dle zákona a Provozního řádu Dražebního a aukčního systému dražebníka Kamil Stupka na zveřejněného na www.drazbystupka.cz . V Provozním řádu dražebního systému dražebníka Kamil Stupka, je podrobně popsán způsob registrace a provedení dražby. Dražba se koná do doby, dokud účastníci dražby činí podání, nejméně však do okamžiku stanoveného jako čas ukončení dražby. Pokud někdo z účastníků dražby učiní podání v posledních třech minutách před časem ukončení dražby, čas ukončení dražby se posouvá o tři minuty od okamžiku učinění tohoto podání. Je-li v této lhůtě učiněno další platné podání, posouvá se čas ukončení dražby opět o tři minuty. Pokud v posledních třech minutách před časem ukončení dražby nikdo z účastníků dražby neučiní podání, je dražba ukončena. Způsob určení vydražitele při současném podání. Učinilo-li více účastníků dražby současně (ve stejném čase) stejné nejvyšší podání, provede Dražebník losování. Losování bude použito i v případě, že více dražitelů s předkupním právem učiní podání ve stejné výši. Vítězem losování se stává účastník s vyšším registračním číslem, které obdržel při registraci do dražby. Termín a způsob uplatnění předkupního práva k předmětu dražby. V případě, že účastník dražby bude uplatňovat předkupní právo k předmětu dražby, je povinen kontaktovat dražebníka nejpozději čtyři pracovní dny před dnem zahájení dražby a doložit mu své předkupní právo k předmětu dražby s dostatečným předstihem před zahájením dražby. O prokázání předkupního práva informuje dražebník účastníka e-mailem.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese: https://www.drazbystupka.cz/jak-drazit (https://www.drazbystupka.cz/jak-drazit)

Způsob určení vydražitele při současném podání

Učinilo-li více účastníků dražby současně (ve stejném čase) stejné nejvyšší podání, provede Dražebník losování. Losování bude použito i v případě, že více dražitelů s předkupním právem učiní podání ve stejné výši. Vítězem losování se stává účastník s vyšším registračním číslem, které obdržel při registraci do dražby. Termín a způsob uplatnění předkupního práva k předmětu dražby

V případě, že účastník dražby bude uplatňovat předkupní právo k předmětu dražby, je povinen kontaktovat dražebníka nejpozději čtyři pracovní dny před dnem zahájení dražby a doložit mu své předkupní právo k

předmětu dražby s dostatečným předstihem před zahájením dražby. O prokázání předkupního práva informuje dražebník účastníka e-mailem.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.drazbystupka.cz/jak-drazit>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby bude předán v pracovních dnech nebo ve dnech pracovního volna či klidu v časovém rozmezí 7- 19 hodin. Přesný termín předání předmětu dražby určí dražebník a sdělí vydražiteli. Termín předání bude nejpozději do 30 dní po nabytí vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby (v souladu s § 23, zák. 250/2023 Sb.).

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Tato povinnost se nevztahuje k nákladům, které by jinak nebyly vznikly, jestliže je způsobil svým zaviněním bývalý vlastník nebo dražebník nebo jestliže jim tyto náklady vznikly náhodou, která se jim přihodila.

Po sepsání Předávacího protokolu vystaví dražebník vydražiteli daňový doklad ve výši 14 500,-Kč. Dražebník není plátcem DPH.

VI. OSTATNÍ INFORMACE

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně.

Veškerá práva a povinnosti dražebníka, účastníků dražby i dalších osob, které budou na dražbě přítomny či jejichž práva budou provedením dražby dotčena, v této "Dražební vyhlášce" neuvedená, se řídí příslušnými ustanoveními Zákona a předpisy s ním souvisejícími.

VII. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
Rozsudek s doložkou PM.pdf	Ostatní přílohy
odhad-rodinny-dum-bavory-c-p-66-okres-breclav (1).pdf	Předmět dražby

Dne 21. 11. 2025

Dražebník

.....
Kamil Stupka