



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-000774

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

č. j. 25DR000737

I. OZNAČENÍ OSOB

1.1. Dražebník:

PROKONZULTA, a.s.

IČO 26307367, se sídlem Křenová 299/26, 60200, Brno

Zastupující osoba: Ing. Jaroslav Hradil

Kontaktní osoba: Mgr. Klára Křížová, tel. +420608718040,

krizova@prokonzulta.cz

1.2. Navrhovatel:

IFIS investiční fond, a.s.

IČO 24316717, se sídlem Čechyňská 419/14a, 60200, Brno, Česko

Dražební věřitel

IFIS investiční fond, a.s., IČ 24316717, se sídlem Čechyňská 419/14a, 60200

Brno, společnost je zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, sp.zn. B

8086 zastoupená: Patrikem Knotkem, členem představenstva

1.3. Vlastník:

PFG Reality I s.r.o.

IČO 07070853, se sídlem Pražákova 1008/69, 63900, Brno, Česko

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba nucená.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.prokonzulta.cz/drazba/pozemek-k-u-knezeves-u-prahy-okres-praha-zapad-m25DR000737>

- Zahájení dražby: 16. 10. 2025 10:30
- Ukončení dražby: 16. 10. 2025 11:30

Titulem pro výkon rozhodnutí je:

- Notářský zápis s dohodou se svolením k přímé vykonatelnosti č.j. NZ 335/2025, N 280/2025, sepsaný dne 29.05.2025 Mgr. Filipem Schwarzensteinem, notářem se sídlem ve Vyškově.

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „**Pozemek k.ú. Troubsko, okres Brno-venkov, 3211 m²**“, je:

- **Pozemek k.ú. Troubsko, okres Brno-venkov, 3211 m²**

- pozemek p. č. St. 424 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 18 m² Součástí je stavba: Kněževes u Prahy, bez č.p./č.e., garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 424 - pozemek p. č. 547/3 – zahrada, evidovaná výměra 241 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond - pozemek p. č. 785 – ostatní plocha, evidovaná výměra 134 m², způsob využití – jiná plocha, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, obec Kněževes (okres Praha-západ), katastrální území Kněževes u Prahy na LV 21. Pozn. Pozemek p. č. 785 – ostatní plocha, evidovaná výměra 134 m², způsob využití – jiná plocha (dříve v evidenci KN značen jako pozemek p. č. St. 31 – zastavěná plocha a nádvoří, následně došlo ke změně číslování parcel v důsledku zákonné činnosti katastrálního úřadu).

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Katastrální popis:

- pozemek p. č. St. 424 – zastavěná plocha a nádvoří, evidovaná výměra 18 m²

Součástí je stavba: Kněževes u Prahy, bez č.p./č.e., garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 424

- pozemek p. č. 547/3 – zahrada, evidovaná výměra 241 m², způsob ochrany – zemědělský půdní fond
- pozemek p. č. 785 – ostatní plocha, evidovaná výměra 134 m², způsob využití – jiná plocha

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, obec Kněževes (okres Praha-západ), katastrální území **Kněževes u Prahy** na LV 21.

Pozn. Pozemek p. č. 785 – ostatní plocha, evidovaná výměra 134 m², způsob využití – jiná plocha (dříve v evidenci KN značen jako pozemek p. č. St. 31 – zastavěná plocha a nádvoří, následně došlo ke změně číslování parcel v důsledku zákonné činnosti katastrálního úřadu).**

Jedná se o stavební pozemek o celkové výměře 393 m² v obci Kněževes u Prahy, okres Praha-západ, ulice U Ouvalky.

Pozemek je dle územního plánu veden jako plochy smíšené obytné – venkovská zástavba. V minulosti zde stál rodinný dům č.p. 58, který byl odstraněn, aktuálně se na pozemku nachází pouze samostatně stojící garáž.

Pozemek je napojen na veškeré inženýrské sítě – elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Je zde vydané pravomocné stavební povolení na výstavbu penzionu, nicméně využití je možné i pro rodinnou výstavbu.

Jedná se o klidnou lokalitu s rezidenční zástavbou rodinnými domy a zahradami, avšak s dobrou dostupností. Přístup na pozemek je zajištěn po zpevněné obecní komunikaci. V okolí najdete základní vybavenost, jako je škola a menší obchody. Zastávka autobusu je v docházkové vzdálenosti.

Tato nemovitost představuje skvělou investiční příležitost pro výstavbu penzionu nebo jiného rezidenčního projektu ve vyhledávané lokalitě u Prahy.

3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby

Veškerá zajišťovací práva a břemena váznoucí na předmětu dražby jsou zapsána v evidenci Katastrálního úřadu výše uvedeného.

Navrhovateli ani dražebníkovi nejsou známa jiná práva k předmětu dražby, která by podstatným způsobem ovlivňovala hodnotu předmětu dražby.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Podrobný popis nemovitostí a jejich stavu je uveden v posudku znalce, který je ke stažení na webu dražebníka anebo přílohou této vyhlášky.

Dražebník upozorňuje, že údaje o předmětu dražby, zejména popis jeho stavu, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací.

Předmět dražby dražby není užíván.

K předmětu dražby není uzavřena nájemní smlouva, dle informací známých Navrhovateli dražby.

Dle ust. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, nemusí být v případě dražby splněna povinnost zajistit průkaz energetické náročnosti budovy.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **3 400 000 Kč**
- Obvyklá cena: **3 400 000 Kč**
ZNALECKÝ POSUDEK o ceně nemovitých věcí č. 042752/2025
Znalecký posudek byl vyhotoven 1. 8. 2025
- Minimální příhoz: **20 000 Kč**

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

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

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem

Byla-li příklepem uzavřena kupní smlouva, vyhotoví dražebník písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem poté, co mu byla doložena úhrada ceny dosažené vydražením.

Je-li předmětem veřejné dražby nemovitá věc zapsaná v katastru nemovitostí, osoby a věci musejí být v potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem označeny údaji podle katastrálního zákona a podpis dražebníka musí být úředně ověřen. Potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad vlastnického práva k předmětu dražby ve prospěch vydražitele na příslušný katastr nemovitostí je oprávněn podat vydražitel. Po dohodě s dražebníkem může návrh na vklad vlastnického práva na základě plné moci od vydražitele podat dražebník. Vydražitel nese náklady na příslušný poplatek za provedení tohoto vkladu.

Úhrada ceny vydražitelem

Vydražitelem se stává účastník dražby, který učinil nejvyšší podání, na jehož základě mu licitátor udělil příklep. Neprodleně po ukončení dražby je vydražitel oprávněn požádat dražebníka o vyhotovení protokolu o vydražení v souladu s ust. § 23 ZVD. Přílohou protokolu o vydražení bude tato vyhláška. Upozornění - protokol o vydražení není podkladem pro změnu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Cenu dosaženou vydražením, po započtení dražební jistoty, je vydražitel povinen uhradit po skončení dražby bankovním převodem či hotovostním vkladem na účet dražebníka č. **131-8670287/0100**, s variabilním symbolem „rodné číslo“ vydražitele, jako fyzické osoby nebo „IČ“ vydražitele, jako právnické osoby, a to do výše uvedeného termínu.

Ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů po doložení úhrady ceny dosažené vydražením v celém rozsahu vyhotoví dražebník písemné potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a toto předá vydražiteli.

Cenu dosaženou vydražením nelze dodatečně snížit. Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením. Platba směnkou, platební kartou či šekem je nepřipustná. Dražba bude pro vydražitele provedena bezúplatně, vyjma úhrady nákladů spojených s předáním a převzetím předmětu dražby, jak je uvedeno dále.

Upuštění od veřejné dražby

Dražebník upustí od veřejné dražby, jestliže o to písemně požádá navrhovatel nejpozději do zahájení veřejné dražby. O upuštění od veřejné dražby je dražebník povinen informovat bez zbytečného odkladu poté, co jej o to navrhovatel požádal, stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

Neuhrazení ceny vydražitelem

Neuhradí-li vydražitel ve stanovené lhůtě cenu dosaženou vydražením, platí, že od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil. Byla-li příklepem uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, platí zároveň, že odstoupil i od kupní smlouvy. 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.

Dražebník oznámí, že cena dosažená vydražením nebyla uhrazena, do 5 pracovních dnů od marného uplynutí lhůty pro úhradu ceny dosažené vydražením stejným způsobem, kterým se uveřejňuje dražební vyhláška.

Dražební jistota se započítá na úhradu nákladů veřejné dražby nebo odměny dražebníka. Vydražitel, který způsobil zmaření elektronické dražby, je povinen na výzvu dražebníka uhradit tu část nákladů elektronické dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená.

Nabytí vlastnického práva

Vydražitel se stane vlastníkem úhradou ceny dosažené vydražením stanoveným způsobem ve stanovené lhůtě osobě, které se cena hradí.

Nabývá-li se vlastnické právo k předmětu veřejné dražby zápisem do veřejného seznamu, stane se vydražitel vlastníkem zápisem do takového seznamu. Návrh na tento zápis je možné podat až po úhradě ceny dosažené vydražením.

Nastane-li v době od uzavření smlouvy příklepem do nabytí vlastnického práva k předmětu veřejné dražby vydražitelem skutečnost, která nebyla způsobena vydražitelem a brání převodu vlastnického práva k předmětu veřejné dražby, má vydražitel právo od smlouvy uzavřené příklepem odstoupit. Tím nejsou dotčena ustanovení o následné nemožnosti plnění podle občanského zákoníku.

Odstoupí-li vydražitel od smlouvy uzavřené příklepem, má právo na vrácení dražební jistoty a ceny dosažené vydražením bez zbytečného odkladu; náklady dražby a odměnu dražebníka uhradí v takovém případě navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení veřejné dražby ujednáno jinak.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 300 000 Kč.

Složení dražební jistoty

Účastník dražby je povinen složit dražební jistotu, a to:

a) bankovním převodem na účet dražebníka č. **131-8670287/0100**, s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka dražby, jako právnické osoby.

Dokladem o složení dražební jistoty je bankou potvrzený výpis z bankovního účtu účastníka dražby, potvrzující, že z něj byla odepsána částka odpovídající výši dražební jistoty touto dražební vyhláškou stanovenou ve prospěch dražebníka.

b) formou bankovní záruky – její podmínky nutno bezpodmínečně konzultovat s dražebníkem. Lhůta pro předložení bankovní záruky končí v sídle dražebníka 48 hodin před konáním dražby.

V případě složení dražební jistoty až v den konání dražby má účastník dražby povinnost doložit dražebníkovi tuto skutečnost nezpochybnitelným způsobem.

Složení dražební jistoty platební kartou nebo šekem je nepřipustné.

Vrácení dražební jistoty

Uhrazená dražební jistota se vydražiteli započte na cenu dosaženou v dražbě, ostatním neúspěšným účastníkům dražby bude dražební jistota v plné výši vrácena po skončení dražby převodem na bankovní účet, ze kterého byla odeslaná.

Účastníkům, kteří dražební jistotu uhradili složením v hotovosti na účet, bude jistota poukázána na účet, který uvedli v registračním formuláři.

Vrácení dražební jistoty proběhne bez zbytečného odkladu po ukončení dražby. Pokud byla složena formou bankovní záruky, bude vrácena stejným způsobem.

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **9. 10. 2025 11:00**

Prohlídka se bude konat na adrese **Na Staré silnici 111, 25268, Kněževes, Česko**
(50.11958 14.26058)

Zájemci o účast na prohlídce se mohou nahlásit pomocí formuláře „Zúčastnit se prohlídky“, který je k dispozici na webu dražebníka u jednotlivých zpeněžení. Prohlídka předmětu zpeněžení se uskuteční pouze ve výše uvedeném termínu po předchozím potvrzení ze strany zájemce nejpozději 24 hodin před konáním prohlídky. Prohlídka bude provedena v rámci možností. Prohlídku bude zajišťovat a konkrétní informace na místě poskytne dražebníkem pověřená osoba.

Neúčast na prohlídce předmětu dražby není důvodem k neuhrazení ceny dosažené vydražením předmětu dražby, případně ke snížení této ceny.

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Podmínky pro účast v dražbě:

1. Provést registraci na www.prokonzulta.cz
2. Přihlásit se k dané dražbě a zaškrtnout pole „Souhlasím s údaji uvedenými v čestném prohlášení“
3. Složit dražební jistotu na účet dražebníka výše uvedený, s variabilním symbolem „rodné číslo“ účastníka dražby, jako fyzické osoby nebo „IČ“ účastníka dražby, jako právnické osoby.

Podmínky a způsob registrace dražitelů – účastníků dražby najdete na webu dražebníka nebo v dražební vyhlášce v plném znění, která je také na webu dražebníka.

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.prokonzulta.cz>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Nabyli-li vydražitel vlastnictví předmětu elektronické dražby, je dražebník povinen bez zbytečného odkladu předat předmět elektronické dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem elektronické dražby.

Předmět elektronické dražby bude vydražiteli předán v termínu, který vydražitel s dražebníkem předem dohodne a bude předán po doplacení ceny dosažené vydražením, resp. zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku, a po úhradě nákladů na předání a převzetí předmětu elektronické dražby. Tyto náklady budou vyúčtovány při předání předmětu elektronické dražby a nepřesáhnou částku 13.000 Kč. Tato částka nákladů je včetně DPH v zákonné výši a na tuto částku dražebník vystaví řádný daňový doklad, jakmile bude vydražitelem tato úhrada provedena. Pro úhradu této částky vydražitel použije účet shodný s účtem pro doplacení ceny dosažené vydražením. Dražebník vyhotoví předávací protokol ve smyslu znění ZVD.

Pokud není v této vyhlášce uveden jiný termín pro předání a převzetí předmětu elektronické dražby, je vydražitel povinen do pěti pracovních dnů od doplacení ceny dosažené vydražením, resp. do pěti (5) pracovních dnů od zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku, převzít předmět elektronické dražby a toto převzetí písemně potvrdit.

V případě, že vydražitel předmět dražby nepřevzme v této lhůtě, má se za to, že k předání a převzetí předmětu elektronické dražby došlo dnem doplacení ceny dosažené vydražením, resp. dnem zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby v příslušném veřejném rejstříku. Požitky a užitky (např. nájemné) z předmětu elektronické dražby náleží navrhovateli do dne doplacení ceny dosažené vydražením včetně. Vydražiteli tak náleží požitky a užitky den následující po dni doplacení.

5.3.1. Nebezpečí škody, odpovědnost za vady

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu elektronické dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu elektronické dražby, nese nebezpečí vydražitel.

Vydražitel přebírá předmět elektronické dražby, jak stojí a leží, a může se tudíž domáhat pouze odpovědnosti za vady, o jejichž neexistenci byl výslovně ujištěn. Navrhovatel zaručuje vlastnosti předmětu elektronické dražby a odpovídá za jeho vady pouze v rozsahu stanoveném touto dražební vyhláškou.

5.3.2. Daňové aspekty a poplatky

Odhadní cena předmětu dražby, vyvolávací cena, minimální příhoz i cena dosažená vydražením se rozumí včetně DPH v zákonné výši u předmětu dražby, kde toto DPH přichází v úvahu.

VI. DRAŽEBNÍ VĚŘITELÉ

6.1. Upozornění pro dražební věřitele

Dražební věřitelé mohou u dražebníka přihlásit své pohledávky za dlužníkem. Tyto lze přihlásit do 5 pracovních dnů před zahájením dražby, a to včetně příslušenství vyčísleného ke dni konání dražby. Jejich vznik, výši a zajištění právem k předmětu nucené dražby a popřípadě pořadí zástavního práva je nutno doložit listinami v originále nebo úředně ověřených opisech. V případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku doloží listinami vznik pohledávky a uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu.

Podpis dražebního věřitele na přihlášce pohledávky musí být úředně ověřen.

VII. OSTATNÍ INFORMACE

Dražební vyhláška v plném znění na webu dražebníka www.prokonzulta.cz.

Dne 5. 9. 2025

Dražebník

.....
Ing. Jaroslav Hradil
PROKONZULTA, a.s.