



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2025-000116

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

č. j. P/1/4/25

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník: **GAVLAS, spol. s r.o.**
IČO 60472049, se sídlem Politických vězňů 1272/21, 11000, Praha
Zastupující osoba: Ing. Ivo Gavlas
Kontaktní osoba: Emílie Švanová, DiS.
- 1.2. Navrhovatel: **AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**
IČO 29355940, se sídlem Vranovská 1169, 61400, Brno
Insolvenční správce
- 1.3. Vlastník: **Pantelis Larcou**
Datum narození: 1. 11. 1969
bytem Rytířská 400/22, 11000, Praha

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba dobrovolná.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.elektronickedrazby.cz/>

- Zahájení dražby: 9. 4. 2025 18:00
- Ukončení dražby: 10. 4. 2025 16:00

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Unikátní historická tvrz se započatou rekonstrukcí - Dolní tvrz Kestřany“, je soubor věcí:

- **Budova, budova bez čísla popisného nebo evidenčního v části obce Kestřany, využívána jako objekt občanské vybavenosti**, která je zapsána na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek. Stavba stojí na pozemku parc. č. **st.39**.
- **Pozemek parc. č. st.39**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek. Součástí pozemku je stavba: **Budova, budova bez čísla popisného nebo evidenčního v části obce Kestřany, využívána jako objekt občanské vybavenosti**.
- **Pozemek parc. č. 23/8**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.
- **Pozemek parc. č. 23/11**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.
- **Pozemek parc. č. 29/3**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.
- **Pozemek parc. č. 1281**, který je zapsaný na listu vlastnictví pro katastrální území Staré Kestřany, obec Kestřany (Písek), spadající pod Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

předmět dražby: pozemek parc.č. St. 39, součástí je stavba: bez čp/če, a pozemky parc. č. 23/8, 23/11, 29/3, 1281, vše v k. ú. Staré Kestřany, obec Kestřany, (dále společně jen „předmět dražby“). Předmět dražby se draží jako celek najednou.

3.3. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Poloha předmětu dražby:

Předmět dražby se nachází v okrese Písek, v obci Kestřany, v centru obce, v sousedství zámku, naproti kostelu. Přístup je z pozemku parc.č. 23/9, ve vlastnictví třetí osoby (KONTEA s.r.o.), přístup není právně ošetřen věcným břemenem chůze a jízdy. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastních pozemcích. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha stavby výhodná.

Jedná se o menší ze dvou keštránských tvrzí, která pochází z konce 14. století. Vystavěli ji synové Mikoláše Barocha. Již koncem 15. století je tvrz uváděna jako zpustlá. V polovině 16. století byla přestavěna a využívána jako pivovar, v 18. a 19. století jako hospodářské budovy.

Vlastní areál tvrze tvoří uzavřený soubor několika historických budov obehnaný kamennou hradbou a kamennou zdí. Dominantou je obytná čtvercová věž ze 14. století stojící uprostřed. Pyšní se původními gotickými prvky (portály, sedilia), na severní straně věže vystupujícím zdivem původního převétu posazeného na kamenných konzolách. Součástí je i obranná válcová věž v severozápadním rohu, do níž byl přístup z ochozu hradeb s dodnes existujícím portálem s cihelným ostěním. Celý areál vlastní tvrze uzavírají budovy východního a jižního křídla s klenutými prostory. Na západní straně stojí menší přízemní stavba včleněná do kamenné hradby. Zázemí tvrze tvoří hospodářská budova, která schovává ve svých zdech zbytky třetí gotické tvrze. Budova je goticky - renesančního původu upravená do barokní podoby začátkem 18. století. Nachází se tu mnoho původních historických stavebních prvků ze shora zmíněných období. V celém areálu byla před cca 15 lety započata citlivá rekonstrukce, která však nebyla dokončena. Byla vybudována nová infrastruktura, včetně nových rozvodů topení a zdrojů vytápění, instalace kachlových kamen, proběhla výměna nebo oprava krovů, střešních krytin, nové podlahy, oprava hradeb, nádvoří tvrze, areál byl uzavřen kamennou zdí s vraty, byl vybudován vodní příkop.

Součástí je studna, most přes vodní příkop, vodní příkop, venkovní úpravy - oplocení (kamenná zeď s dřevěnými vraty), vedlejší stavby (jednoduchá dřevěná stavba k ustájení a chovu zvířectva) a dále trvalé porosty (pěstebně neudržované).

K datu zpracování znaleckého posudku (4.11.2024) však objekty není možno užívat ke komerčním či bytovým účelům, protože stavebně technický stav užívání neumožňuje. Objekty se nachází de facto ve stadiu hrubé stavby.

Pozemky jsou rovinaté o celkové výměře 4.394 m² (dle LV 912 ke dni 16.1.2025).

Předmět dražby je kulturní památkou evidovanou v památkovém katalogu Národního památkového ústavu. Informace z památkového katalogu (pozn. informace se týkají celého památkové chráněného areálu, jehož je předmět dražby součástí):

„Soubor dvou středověkých tvrzí a zámku s hospodářskými budovami, které byly patrně součástí třetí tvrze, je unikátní. Tvrze neprošly výraznou destrukcí ani pozdějšími většími přestavbami, které by setřely jejich středověkou stavební podstatu. Dochovalo se v nich množství památkově a kunsthistoricky velmi cenných stavebních konstrukcí a detailů – kromě vlastní hmoty staveb např. klenby, portály, okenní otvory atd.

Hospodářské křídlo (sýpka) v sobě patrně skrývá dosud málo rozpoznanou stavbu třetí tvrze a renesanční sladovnu. Zámek je příkladem raně barokní zámecké architektury, jejíž sevřená hmota a geometricky, tektonicky členěná fasáda ještě vychází z renesanční architektonické tradice. Mj. se v zámku zachovala cenná klášterní klenba a několik kleneb valených s trojbokými výsečemi, cenný je také barokní krov. Z historického hlediska je zajímavá koexistence a postupné přesouvání rezidenční funkce mezi zmíněnými sídly, které se postupně měnily na hospodářské zázemí právě funkčního sídla. Zahrady v areálu tvrzí a zámku jsou dochovány v původní dispozici, vymezené v převážné míře dochovaným ohrazením; z památkového hlediska je cenná i dochovaná terénní modelace. V areálu se vyskytují hodnotné listnaté dřeviny ve stáří 100 a více let, které dotvářejí atmosféru místa. Zahrady dochované v užitkové podobě poskytují doklad o architektonickém a kompozičním řešení tohoto unikátního souboru uchovaného do dnešní doby v mimořádném rozsahu.

Památkově cenný areál byl rozšířen o hodnotný areál hospodářského dvora, který byl doprohlášen začátkem

roku 2009. Památková ochrana se vztahuje na celý areál tvrzí a zámku. Obě tvrze, zámek, hospodářské budovy, ohradní zdi a park odpovídají pojetí kulturní památky podle § 2 a 42 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči."

Katalogové číslo památkové ochrany je 1000146599, kraj Jihočeský kraj, okres Písek, obec Kestřany, část obce Kestřany, katastrální území Staré Kestřany, typ tvrz, kategorie areál (<https://www.pamatkovykatalog.cz/areal-zamku-a-dvou-tvrzi-693246>).

Jedná se o kulturní památku.

3.4. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: 8 520 000 Kč
- Minimální příhoz: 50 000 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 61 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty do 2 měsíců ode dne skončení dražby, a to bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti v české měně na zvláštní účet dražebníka č. 2111671359/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jako variabilní symbol uvede v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Jako specifický symbol uvede: 1425

Bude-li banka poskytující úvěr vydražiteli na úhradu ceny dosažené vydražením požadovat, aby účet pro úhradu ceny dosažené vydražením byl vedený u ní, může vydražitel dražebníka včas požádat o založení takového účtu (veškeré náklady s tím spojené nese vydražitel), avšak nárok na zřízení tohoto účtu vydražitel nemá a případným nezřízením účtu není nijak dotčena povinnost vydražitele uvedená v první větě tohoto odstavce.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením (vyjma peněžitě dražební jistoty) nebo platební kartou nebo šekem a platba směnkou je nepřípustná. Jestliže vydražitel neuhradí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, má se za to, že v souladu s ust. § 26, odst. 3) zákona č.250/2023 Sb. od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil, tj. vydražitel nenabývá vlastnictví předmětu dražby a dražební jistota jím složená se použije na náklady veřejné dražby a odměnu dražebníka.

3.6. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 430 000 Kč.

Lhůta a způsob poskytnutí dražební jistoty:

Bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti na zvláštní bankovní účet dražebníka

Dražební jistotu je povinen složit ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem uveřejnění dražební vyhlášky a končí 1 hodinu před zahájením dražby. Dražební jistota je složena až připsáním na účet dražebníka. Účet pro složení dražební jistoty je: 2111671359/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

- 4 -

Jako variabilní symbol se uvede variabilní symbol, který ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz obdrží emailem při přihlašování (zápisu) do elektronické dražby,

specifický symbol: v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek, chybné uvedení variabilního nebo specifického symbolu nezakládá povinnost dražebníka nepřipustit složitele do dražby, pokud se dá odesílatel platby a účel platby identifikovat jiným způsobem.

Doklad o složení dražební jistoty není po dražiteli vyžadován, jako doklad slouží výpis z účtu dražebníka.

Vrácení dražební jistoty

Dražitelům, kteří se nestanou vydražiteli, bude složená dražební jistota vrácena bez zbytečného odkladu po skončení dražby na účet, ze kterého byla dražební jistota poslána, v případě složení dražební jistoty vkladem hotovosti na účet dražebníka na pobočce banky bude vrácena na účet, který je uveden v registračním formuláři, a není-li ani ten, tak poštovní poukázkou na náklady dražitele.

IV. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

4.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

4.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu při elektronické dražbě naleznete na dražebním portále: www.ElektronickeDrazby.cz

4.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby bude vydražiteli předán navrhovatelem či bývalým vlastníkem do 10 dnů ode dne zápisu vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby do katastru nemovitostí po předložení potvrzení vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíší předávající a vydražitel.

V případě, že vydražitel předmět dražby nepřevzme ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že k předání a převzetí předmětu dražby došlo dnem zápisu vydražitele jako vlastníka předmětu dražby do katastru nemovitostí.

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

V. OSTATNÍ INFORMACE

Dražební vyhlášku v plném znění naleznete na www.ElektronickeDrazby.cz

Dne 24. 3. 2025

Dražebník

.....
Ing. Ivo Gavlas
GAVLAS, spol. s r.o.