



JIŽ OD ROKU 1990 JSME VAŠÍ JISTOTOU VE SVĚTĚ REALIT

„Barochovská“ (dolní) tvrz Kestřany s pozemky 4 394 m² okres Písek



Dražební vyhláška pro dražbu veřejnou elektronickou
(dle zákona č. 250/2023 Sb. a vyhlášky č. 247/2024 Sb.)
číslo: P/1/4/25/O

**Dražebník vyhláší touto dražební vyhláškou konání veřejné dražby elektronické,
a to na základě návrhu insolvenčního správce: AAA INSOLVENCE OK v.o.s., Vranovská 1169/108, 614 00 Brno-město
(dále jen dražba).**

GAVLAS Praha, Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, tel.: +420 221 666 666, paha@gavlas.cz
GAVLAS Ostrava, Havlíčkovo nábř. 38, 702 00 Ostrava, tel.: +420 596 113 377, ostrava@gavlas.cz
GAVLAS Brno, Česká 17, 602 00 Brno, tel.: +420 517 070 005, brno@gavlas.cz
www.gavlas.cz

I.

Dražebník:

GAVLAS, spol. s r.o.

zapsaná u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 26019,
se sídlem Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, IČ: 60472049
tel: 221 666 666, e-mail: drazba@gavlas.cz

Navrhovatel:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

se sídlem: Vranovská 1169/108, 614 00 Brno-město
IČ: 29355940
insolvenční správce dlužníka:
Pantelis Larcou
spisová značka insolvenčního řízení: MSPH 95 INS 13245/2023
(dále jen navrhovatel)

Vlastník:

Ing. arch. Pantelis Larcou

nar. 1. 11. 1969
bytem Praha 1, Rytířská 400/22, PSČ 110 00

II.

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.

GPS: 49.2703275N, 14.0751392E

Nejbližší adresa: Kestřany 199, 397 01 Kestřany

III.

Místo, datum a čas konání veřejné dražby:

Dražba se koná elektronicky prostřednictvím elektronického dražebního systému na internetové adrese:
www.ElektronickeDrazby.cz.

Zahájení dražby: 25. 9. 2025 v 18:00 hod.

Ukončení dražby: 26. 9. 2025 ve 14:00 hod.

Je-li v posledních 3 minutách před ukončením dražby učiněno kterýmkoliv dražitelem podání, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 3 minuty od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. O čase zbývajícím do konce ukončení dražby jsou dražitelé informováni na webové stránce s detailem dražby.

IV.

Vyvolávací cena: 12.500.000,- Kč

Způsob licitace: anglický způsob licitace

V.

Datum, místo a čas konání prohlídky předmětu dražby:

dne 19. 9. 2025 ve 13:00 hod. na adrese předmětu dražby. Prohlídka bude realizována v případě, že se na ni zájemci nahlásí min. 24 hod. před jejím konáním kontaktní osobě, uvedené u dražby na www.ElektronickeDrazby.cz.

Sraz zájemců o prohlídku je před předmětem dražby.

Pokud vlastník nebo osoba, která má předmět veřejné dražby v držení nebo nájmu, neumožní řádnou prohlídku předmětu veřejné dražby, bude prohlídka provedena v rámci možností.

VI.

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, přístup není právně ošetřen věcným břemenem chůze a jízdy. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastních pozemcích. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha stavby výhodná.

VII.

Popis předmětu dražby a stavu, v němž se předmět dražby nachází:

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

Vlastní areál tvrže 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 zdívem původního převětu 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 tvrže 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).

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>).

Práva a závady na předmětu dražby vázající a s ním spojené, které ovlivňují hodnotu předmětu dražby:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelového vedení NN v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 338-522/2006, oprávnění pro: EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400, povinnost k pozemkům parc.č. 1281 a 23/8, zapsáno v katastru nemovitostí pod V-4765/2007-305.

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Předmět dražby nemohou nabývat osoby, jichž se týká omezení nabývání vlastnického práva k zemědělské půdě dle § 3d zákona 334/1992 Sb.

Navrhovatel předmět dražby prodává jako insolvenční správce Dlužníka, z tohoto důvodu jsou jeho informace o předmětu dražby omezené, což vydražitel bere na vědomí. Navrhovatel neodpovídá za vady na předmětu dražby, a to ani za vady skryté, vydražitel si je vědom, že navrhovatel neposkytuje vydražiteli na předmět dražby žádnou záruku a veškeré výslovné, či mlčky předpokládané záruky jsou vyloučeny, vydražitel prohlašuje a souhlasí s tím, že mu nepřísluší žádné nároky z právních či faktických vad předmětu dražby, tedy zejména žádné právo na slevu z vydražené ceny, náhradu újmy či právo odstoupit od kupní smlouvy uzavřené příklepem pro jakékoli případné vady předmětu dražby.

Popis předmětu dražby a popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, je převzat ze znaleckého posudku, uveřejněného na www.ElektronickeDrazby.cz

Dražebník upozorňuje, že údaje uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o předmětu dražby, o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby vázoucích a s ním spojených, jsou uvedeny pouze podle dostupných informací. Navrhovatel neodpovídá za vady předmětu dražby.

VIII.

Dražební jistota: 530.000,- 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.

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.

IX.

Minimální příhoz: 50.000,- Kč

X.

Způsob registrace účastníků dražby (dražitelů):

Uživatel se registruje na portálu elektronických dražeb www.ElektronickeDrazby.cz. V registračním formuláři si zvolí své uživatelské jméno a heslo, vyplní podle pokynů tam uvedených své identifikační údaje, seznámí se a vysloví souhlas s Dražebním řádem portálu ElektronickeDrazby.cz a stiskem tlačítka registraci potvrdí. Na emailovou adresu uvedenou v registraci je mu zaslán v pdf formátu vyplněný registrační formulář. Na tomto registračním formuláři:

- doplní číslo občanského průkazu nebo pasu, doplní datum a místo, **nechá úředně ověřit svůj podpis** a
- osobně doručí nebo odešle poštou (nejlépe doporučenou) na adresu GAVLAS, spol. s r. o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1,
- nebo nechá na Czech pointu provést tzv. autorizovanou konverzi z listinné do elektronické podoby, a tu nechá uložit rovnou do datové schránky GAVLAS, číslo d.s.: xph35a6, anebo autorizovanou konverzi pošle emailem na adresu registrace@gavlas.cz.

Po obdržení a kontrole údajů bude uživatel informován e-mailem na adresu uvedenou v registračním formuláři o přidělení statutu **ověřený uživatel**.

Registraci lze provést po předchozí dohodě rovněž osobně v sídle dražebníka.

Registrace cizince a právnické osoby se sídlem mimo ČR

Cizinec a právnická osoba se sídlem mimo území ČR předem kontaktují dražebníka emailem na adrese registrace@gavlas.cz. Tento cizinec či právnická osoba se sídlem mimo ČR poté podle pokynů dražebníka vyplní registrační formuláře na www.ElektronickeDrazby.cz

XI.

Zápis do dražby:

Ověřený uživatel (způsobem dle předchozího článku) se přihlásí na portál ElektronickeDrazby.cz, označí ze seznamu dražbu, které se hodlá zúčastnit, potvrdí souhlas, že jeho registrační údaje jsou stále pravdivé a potvrdí čestné prohlášení, že není osobou vyloučenou z této dražby dle § 12 zák. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách a zákona č. 182/2006, insolvenční zákon, a tím se zapíše do seznamu účastníků veřejné dražby.

Na email uvedený při registraci obdrží číslo(a) účtu, na který je možno zaplatit dražební jistotu a variabilní symbol, který uvede do příkazu k úhradě či pokladní složenky. Jako specifický symbol uvede rodné číslo (u fyzické osoby) anebo IČ (u právnické osoby).

Je-li dražební jistota složena do zahájení dražby a jsou-li splněny ostatní podmínky pro zápis do dražby, zapíše dražebník dražitele do dražby. Zpráva o tom, že je dražitel zapsán do dražby a je oprávněn činit podání, je zaslána dražiteli na emailovou adresu, uvedenou v registraci.

XII.

Způsob elektronické dražby:

Elektronická dražba proběhne anglickým způsobem, tj. první nabídka musí být podána alespoň ve výši vyvolávací ceny a každá další nabídka musí být vyšší alespoň o minimální příhoz. Dražebník udělí příklep účastníkovi veřejné dražby, který podal nejvyšší nabídku. Dražitelé mohou činit podání v dražbě od okamžiku zahájení dražby. Dražitelé jsou svými podáními vázáni, učiněné podání nelze vzít zpět. Dražitelé nemohou činit stejné podání. Následující podání musí být vždy alespoň o minimální příhoz vyšší než předchozí učiněné podání, v opačném případě k němu nebude v dražbě přihlíženo. To se nevztahuje na dražitele, kteří mají k dražené nemovitosti předkupní právo. V případě, že je ve stejný okamžik učiněno podání dvěma či více dražiteli, přihlíží se k podání, které bylo nejdříve přeneseno prostřednictvím sítě elektronických komunikací do elektronického dražebního systému a tímto systémem zaznamenáno.

Dražba se koná, dokud dražitelé činí podání, nejméně však do okamžiku stanoveného v dražební vyhlášce jako čas ukončení dražby. Lhůta pro podávání nabídek začíná v okamžiku zahájení dražby a končí okamžikem ukončení dražby stanoveným v čl. III této dražební vyhlášky. Je-li v posledních 3 minutách před ukončením dražby učiněno kterýmkoliv dražitelem podání, posouvá se čas pro příjem dalších podání o 3 minuty od okamžiku posledního podání, a to i opakovaně. Uplynou-li od posledního podání 3 minuty, aniž by bylo učiněno další podání, příjem podání je zastaven. Bez zbytečného odkladu poté udělí dražebník příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání, čímž je elektronická dražba skončena. Na detailu dražby se zobrazí informace o udělení příklepu, výše ceny

dosažené vydražením a ID vydražitele. Zároveň je vydražiteli i ostatním dražitelům zaslán email s oznámením této skutečnosti. V průběhu elektronické dražby provádí dražebník kontrolu dostupnosti adresy ve veřejné datové síti, kde elektronická dražba probíhá, prostřednictvím k tomu zřízené služby. V případě, že na základě sledování dostupnosti adresy ve veřejné datové síti bude prokazatelně doloženo omezení přístupu k elektronickému dražebnímu systému v délce přesahující 1 minutu, je dražebník povinen prodloužit dobu, během které lze činit podání, minimálně o 1 hodinu. O této skutečnosti je dražebník povinen bez zbytečného odkladu informovat každého účastníka dražby na jeho adresu elektronické pošty.

Odhlášení z dražby: Dražitel, který se rozhodne v dražbě nepokračovat a nechce čekat až na ukončení dražby, může tak učinit pomocí tlačítka Odhlásit se z dražby. Tím projevím neodvolatelně vůli dále v dražbě nepokračovat a zároveň dává dražebníkovi pokyn k odeslání dražební jistoty. Odhlásit se z dražby nelze, pokud v okamžiku odhlášení dražiteli svědčí nejvyšší podání.

Elektronická dražba bude provedena dle zákona č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách, vyhlášky č. 247/2024 Sb., o technických a bezpečnostních požadavcích na elektronické dražební systémy. Pravidla postupu při elektronické dražbě naleznete na internetové adrese www.ElektronickeDrazby.cz.

XIII.

Úhrada ceny dosažené vydražením:

Vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty do 14 dnů ode dne skončení dražby, a to bezhotovostním převodem 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

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započetím (vyjma peněžité dražební jistoty) nebo platební kartou nebo šekem a platba směnkou je nepřipustná. 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.

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně, tj. od vydražitele není v případě vydražení a zaplacení vydražené ceny za prodej předmětu dražby vybírána žádná odměna.

XIV.

Podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli:

Předmět dražby bude vydražiteli předán navrhovatelem či bývalým vlastníkem do 14 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.

XV.

Způsob určení vydražitele v případě podle § 20 odst. 6 zák. č. 250/2023 Sb. o veřejných dražbách

Elektronický dražební systém na internetové adrese www.ElektronickeDrazby.cz neumožňuje, aby více dražitelů učinilo stejné nejvyšší podání vyjma osoby, které svědčí předkupní právo.

Uplatnění předkupního práva.

Dražebník je povinen oznámit předkupníkovi, o němž se dozvěděl, konání veřejné dražby. Oznámení konání veřejné dražby se považuje za nabídku vlastníka kulturní památky podle § 13 odst. 2 zákona o státní památkové péči.

Předkupník, který je účastníkem veřejné dražby, může podat nabídku ve stejné výši, které dosahuje již podaná nabídka jiného účastníka veřejné dražby. Podá-li předkupník nabídku ve stejné výši jako účastník veřejné dražby, kterému by jinak měl být udělen příklep, udělí se příklep předkupníkovi. Podá-li stejnou nabídku více předkupníků, rozhodne se losem, komu z nich se příklep udělí. Převodem vlastnického práva k předmětu dražby věcné předkupní právo nezaniká.

Písemnosti musí být vyhotoveny v českém jazyce, jinak se k nim nepřihlíží. Tím není dotčeno právo předložit písemnost v jiném než českém jazyce spolu s úředním překladem písemnosti do českého jazyka

V Praze dne 8. 9. 2025

GAVLAS, spol. s.r.o.